

# 第4回 宮崎県不動産市場動向に 関するアンケート調査結果

～宮崎県不動産市況 DI 調査～

(平成30年7月1日調査時点)

平成30年9月

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

# 目 次

## I. 宮崎県不動産市況動向調査の概要

1. アンケート調査の概要 .....	P1
2. 動向指数(DI)について .....	P1
3. 本調査の地域区分 .....	P2
4. アンケート調査票 .....	P3～4

## II. アンケート集計結果

1. 回答者の主たる営業地域 .....	P5
2. 設問ごとの回答内訳と小括	
(1) 不動産売買について	
① 最も取り扱いの多い予算帯 .....	P6～15
② 地価の動向と将来予測 .....	P16～25
③ 取扱件数の動向と将来予測 .....	P26～31
④ 中古マンション価格・取扱件数の動向と将来予測 .....	P32～37
(2) 不動産賃貸について	
① 不動産賃料(店舗・事務所/共同住宅)の動向と将来予測 .....	P38～43
② 不動産地代(商業地・住宅地)の動向と将来予測 .....	P44～49
③ 不動産空室数(店舗・事務所/共同住宅)の動向 .....	P50～53
(3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について	
① 開発進行中案件数の動向と将来予測 .....	P54～56

III. 雑感 .....	P57
---------------	-----

IV. 調査票の各設問(C問7,D問4,E,F)へのコメント一覧 .....	P58～62
--	--------

V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧 .....	P63
---------------------------	-----

## I.宮崎県不動産市況動向調査の概要

### 1. アンケート調査の概要

本調査は一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会宮崎県本部の会員各位に「平成30年7月1日時点の各業務エリア内における不動産市況に関する実感と、その1年後(平成31年7月1日時点)の不動産市況に関する予測」についてアンケート調査を行い、その回答結果について公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会・調査研究委員会が集計、分析を行ったものです。

宮崎県を8つのエリアに分け、エリアごとに ①不動産価格 ②取扱件数 ③賃貸物件 ④開発物件の各項目についてアンケート調査及び集計を行っています。

□調 査 時 点：平成30年7月1日

□調 査 方 法：(一社)宮崎県宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会宮崎県本部の会員に対するアンケート調査

□発 送 数：958 (内訳/宅建協会777・全日181)

□有効回答数：197 (内訳/宅建協会157・全日40)

□有効回答率：20.5%

### 2. 動向指数(DI)について

DIは景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的数値で表すことが可能となります。

#### ●本調査におけるDIの算出方法

ある地域の特定の市況についての判断を問う質問において、回答結果が以下のような場合当該市況DIは次のとおり算出されます。

	回答者数	構成比率
①上昇傾向	25人	25%
②横ばい	30人	30%
③下落傾向	45人	45%
合 計	100人	100%

#### 市況 DI

$$\begin{array}{ccc} \text{上昇} & \text{下落} & \text{DI} \\ (25\%) & - (45\%) & = (\blacktriangle 20\%) \end{array}$$

### 3. 本調査の地域区分

本調査では宮崎県内を下記のとおり区分し調査を行いました。区分した各地域を下記の【区分名】で称することとし、記載にはこの区分名を用いています。

地域区分	市町村名等
①延岡市・西臼杵郡	延岡市、高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町
②日向市・東臼杵郡	日向市、門川町、諸塚村、椎葉村、美郷町
③西都市・児湯郡・東諸県郡	西都市、高鍋町、新富町、西米良村、木城町、川南町 都農町、国富町、綾町
④宮崎市北部地区	大淀川以北
⑤宮崎市南部地区	大淀川以南
⑥都城市・北諸県郡	都城市、三股町
⑦えびの市、小林市、西諸県郡	えびの市、小林市、高原町
⑧日南市・串間市	日南市・串間市



## 第4回 宮崎県内の不動産市況調査アンケート調査票

**A. 貴社についてお知らせください。**

- ① 貴社名 : \_\_\_\_\_
- ② 所在地 : \_\_\_\_\_
- ③ 結果報告書における貴社名記載を : 希望する 希望しない (※)

(※) 結果報告書内に、ご回答頂いた事業所様の一覧を掲載いたします。  
貴社営業活動の一助になれば幸いです。勿論、貴社のご回答内容が特定されることはありません。

**B. 営業地域について**

貴社・支店の主な営業地域(取扱が特に多い地域)を1つだけ選んで○をつけてください。

- ①延岡市・西臼杵郡    ②日向市・東臼杵郡    ③西都市・児湯郡・東諸県郡  
④宮崎市北部地区(大淀川以北)    ⑤宮崎市南部地区(大淀川以南)  
⑥都城市・北諸県郡    ⑦えびの市・小林市・西諸県郡    ⑧日南市・串間市

※ Bでご回答頂いた地域の全般的な傾向について、以下の質問の各項目の1つに○をつけて(C.問6除く)ご回答ください。

**C. 不動産売買について (取扱がない場合はDへ)**

問1. 現在の価格の動き (1年前と比較して)

●住宅地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問2. 1年後の価格の動き (現在と比較して)

●住宅地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地相場	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問3. 現在の取扱件数 (1年前と比較して)

●住宅地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
●商業地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向

問4. 1年後の取扱件数 (現在と比較して)

●住宅地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
●商業地	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向

問5. 中古マンションの売買を取り扱っている場合 (取扱がない場合は問6へ)

(1) 現在の中古マンションの価格の動き (1年前と比較して)

1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
---------	--------	---------

(2) 1年後の中古マンションの価格の動き (現在と比較して)

1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
---------	--------	---------

(3) 現在の貴社の取扱件数 (1年前と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

(4) 1年後の貴社の取扱件数 (現在と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

問6. あなたが取り扱われた物件についてお尋ねします。

最も取り扱いの多い予算帯を土地、土地建物(新築・中古)、マンション(新築・中古)別に次の①～⑫の中から選びご記入ください。

【2枚目もご回答をお願いいたします】



●土地 ☐
 ●土地建物 (新築) ☐
 ●土地建物 (中古) ☐
 ●マンション (新築) ☐
 ●マンション (中古) ☐

- ①500万円未満      ②500万円以上～750万円未満      ③750万円以上～1,000万円未満  
 ④1,000万円以上～1,250万円未満      ⑤1,250万円以上～1,500万円未満      ⑥1,500万円以上～1,750万円未満  
 ⑦1,750万円以上～2,000万円未満      ⑧2,000万円以上～2,250万円未満      ⑨2,250万円以上～2,500万円未満  
 ⑩2,500万円以上～3,000万円未満      ⑪3,000万円以上～3,500万円未満      ⑫3,500万円以上

問7. 売買市場についてお感じになることがあればご記入ください。(例: 注目エリア、市場動向等)

[ ]

#### D. 不動産賃貸について (取扱がない場合はEへ)

問1. 現在の賃料水準 (1年前と比較して)

●店舗・事務所家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●共同住宅家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●住宅地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問2. 1年後の賃料水準 (現在と比較して)

●店舗・事務所家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●共同住宅家賃	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●商業地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向
●住宅地の地代	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向

問3. 現在の空室数 (1年前と比較して)

●店舗・事務所	1. 減少傾向	2. 横ばい	3. 増加傾向
●共同住宅	1. 減少傾向	2. 横ばい	3. 増加傾向

問4. 賃貸市場についてお感じになることがあればご記入ください。(例: 家賃・地代水準の動き等)

[ ]

#### E. 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について (取扱がない場合は回答不要)

(1) 現在の開発進行中 [計画段階含む] 案件数 (1年前と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

(2) 今後の開発案件数 (現在と比較して)

1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向
---------	--------	---------

(3) 開発関連についてお感じになることがあればご記入ください。

[ ]

#### F. 最後に

最近の不動産市場で特徴的なことがありましたら教えてください。  
また、アンケート回答の補足等がありましたら、自由にご記入ください。

[ ]

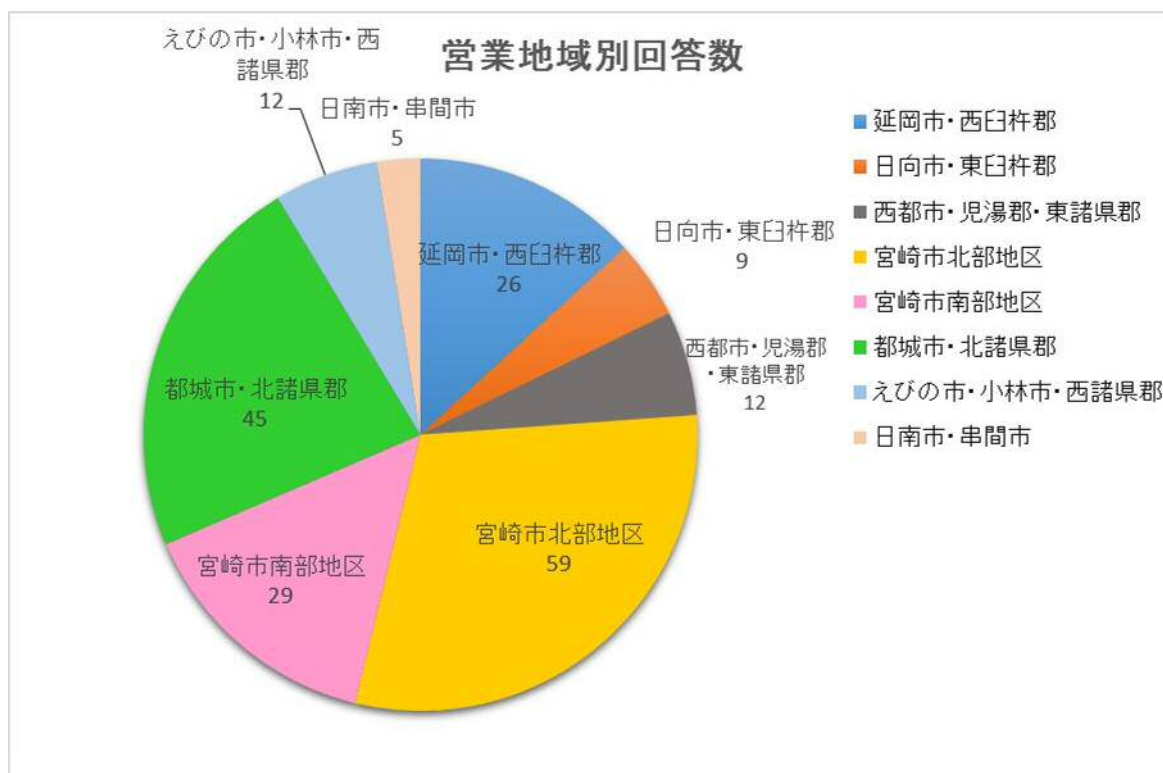
質問は以上です。ご協力いただき誠にありがとうございました。

## Ⅱ. アンケート集計結果

### 1. 回答者の主たる営業地域

回答者の営業地域別回答数

地 域 区 分	回答数
延岡市・西臼杵郡	26
日向市・東臼杵郡	9
西都市・児湯郡・東諸県郡	12
宮崎市北部地区	59
宮崎市南部地区	29
都城市・北諸県郡	45
えびの市・小林市・西諸県郡	12
日南市・串間市	5
計	197



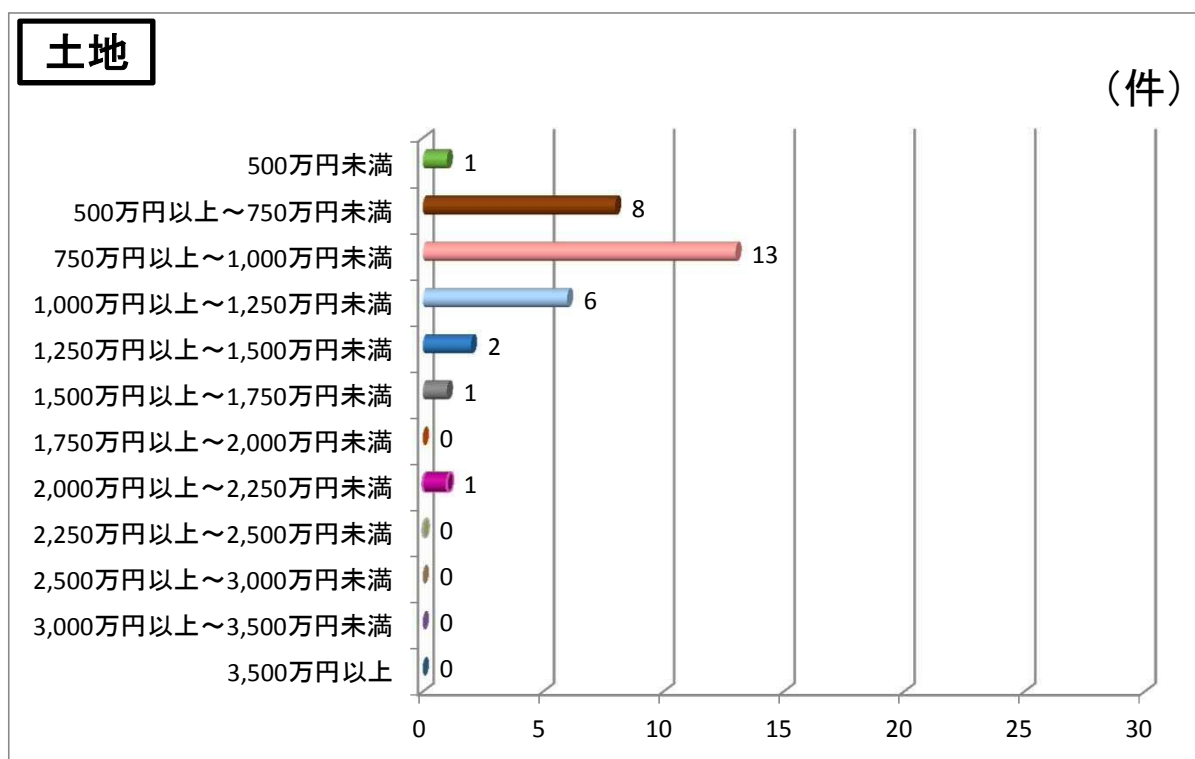
## 2. 設問ごとの回答内訳と小括

### (1) 不動産売買について

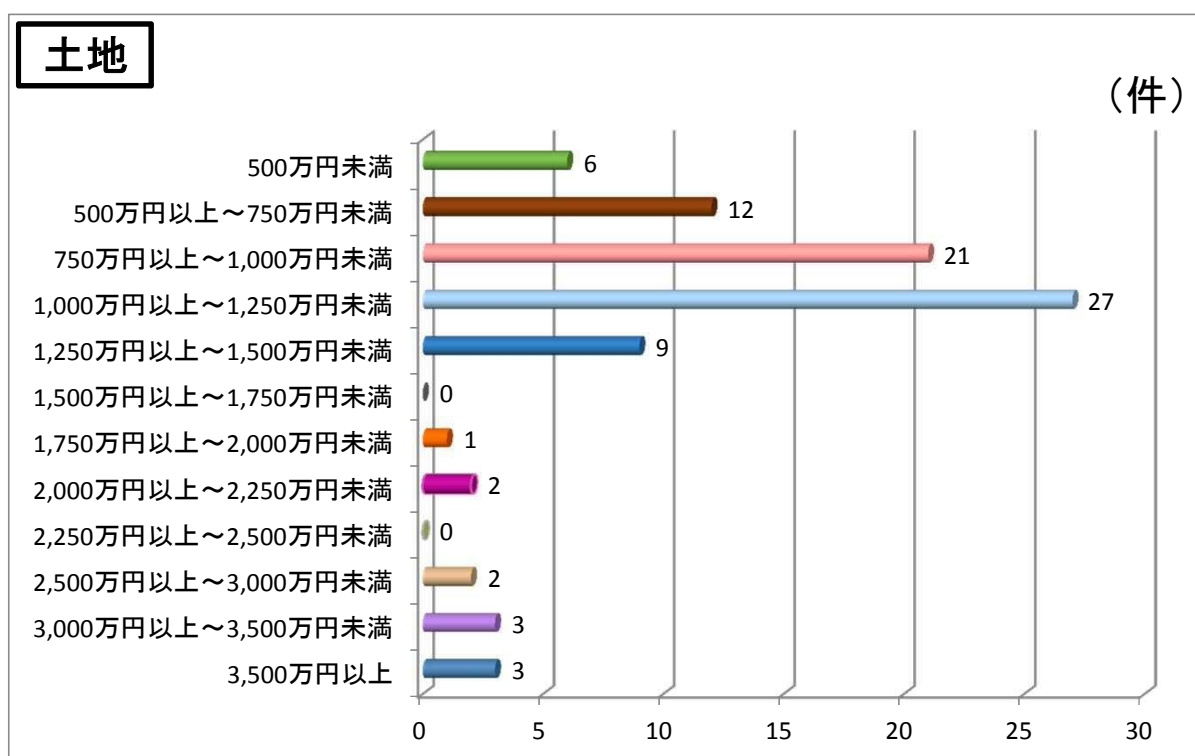
#### ◆トピック調査◆

最も取り扱いの多い予算帯（問6）

【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】

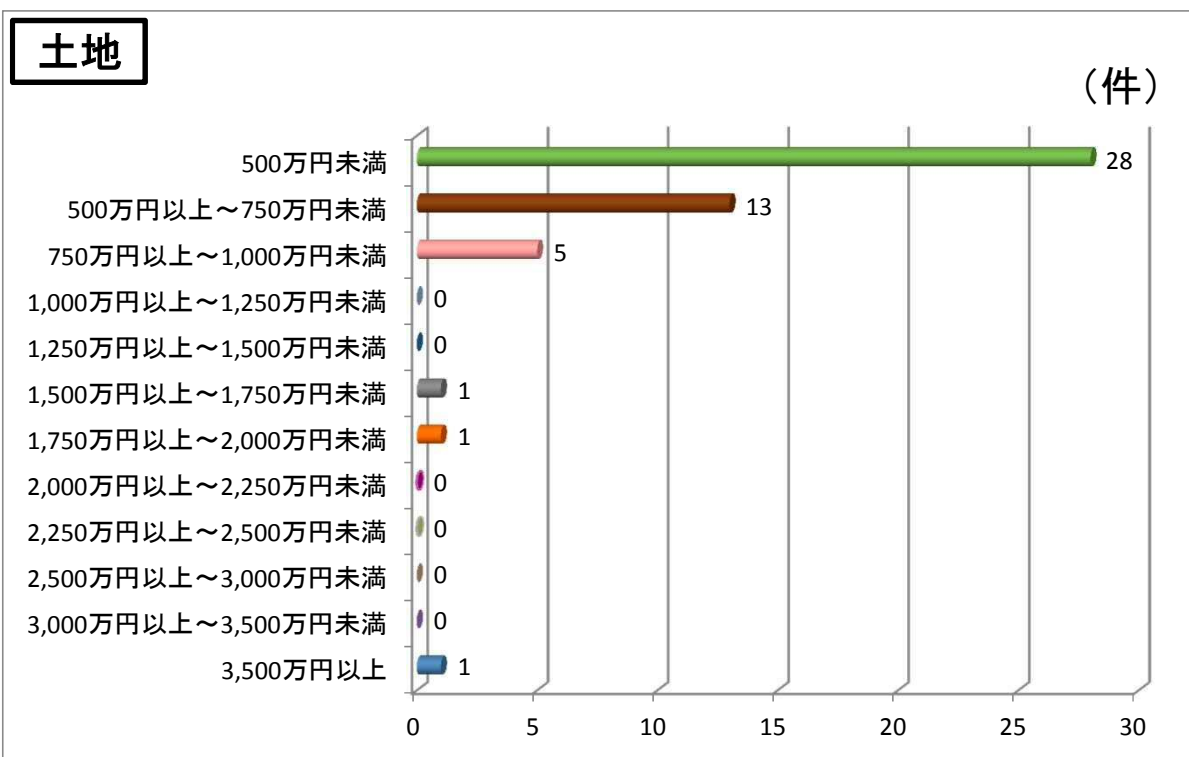


【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】

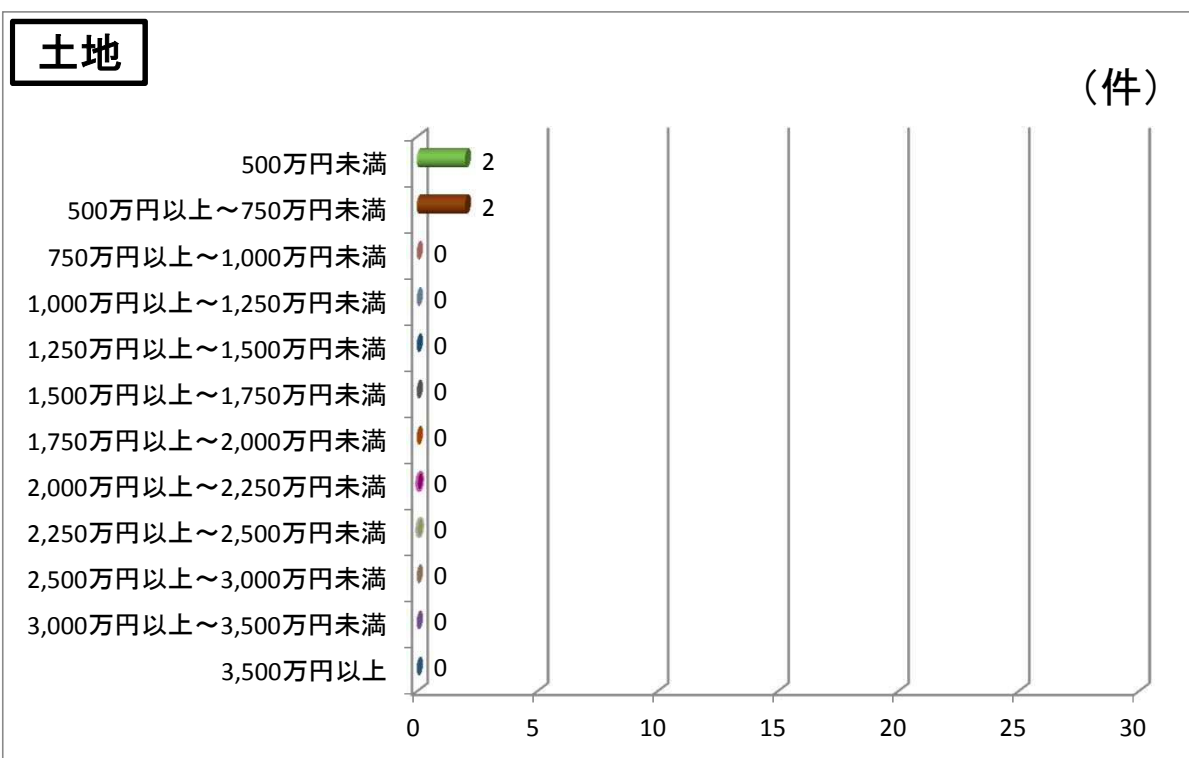




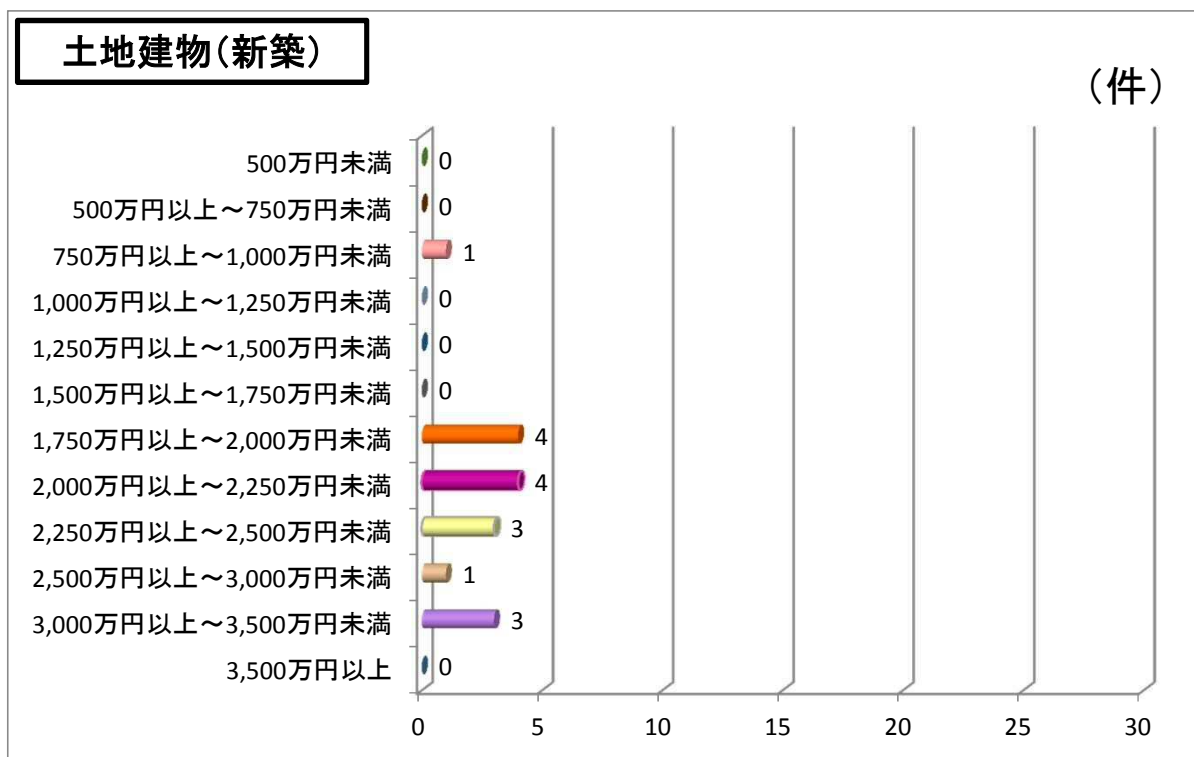
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



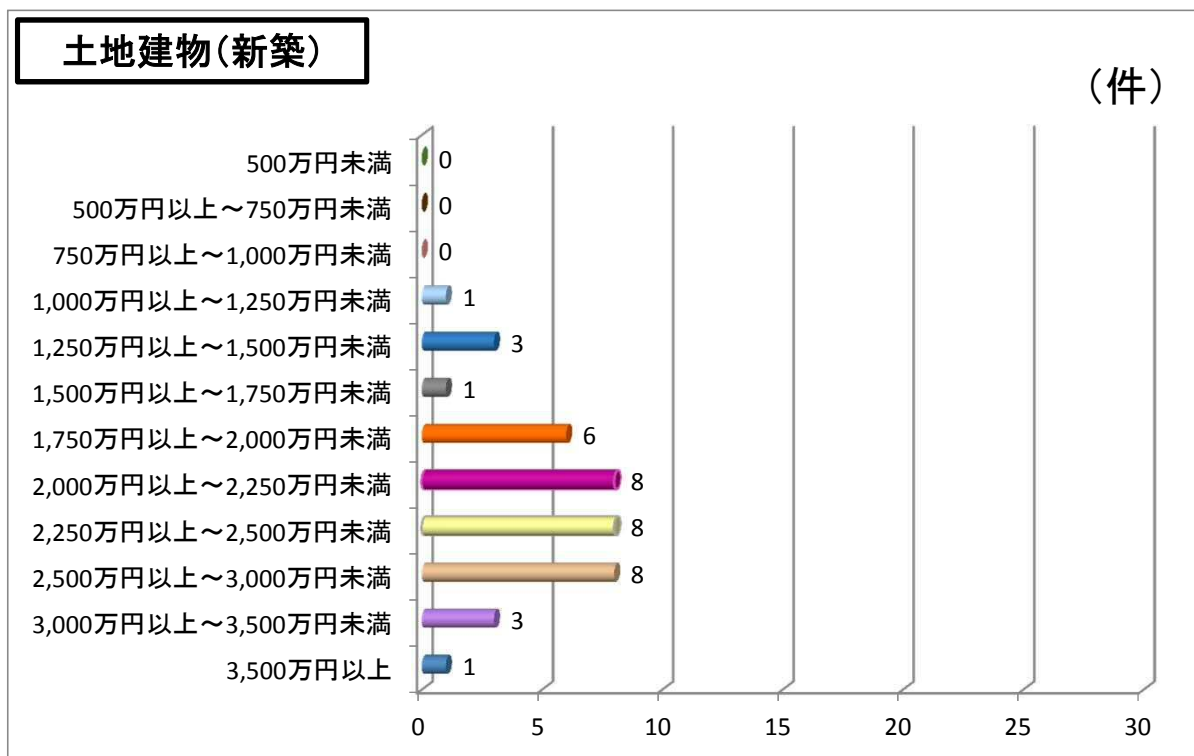
## 【県南（日南市・串間市）】



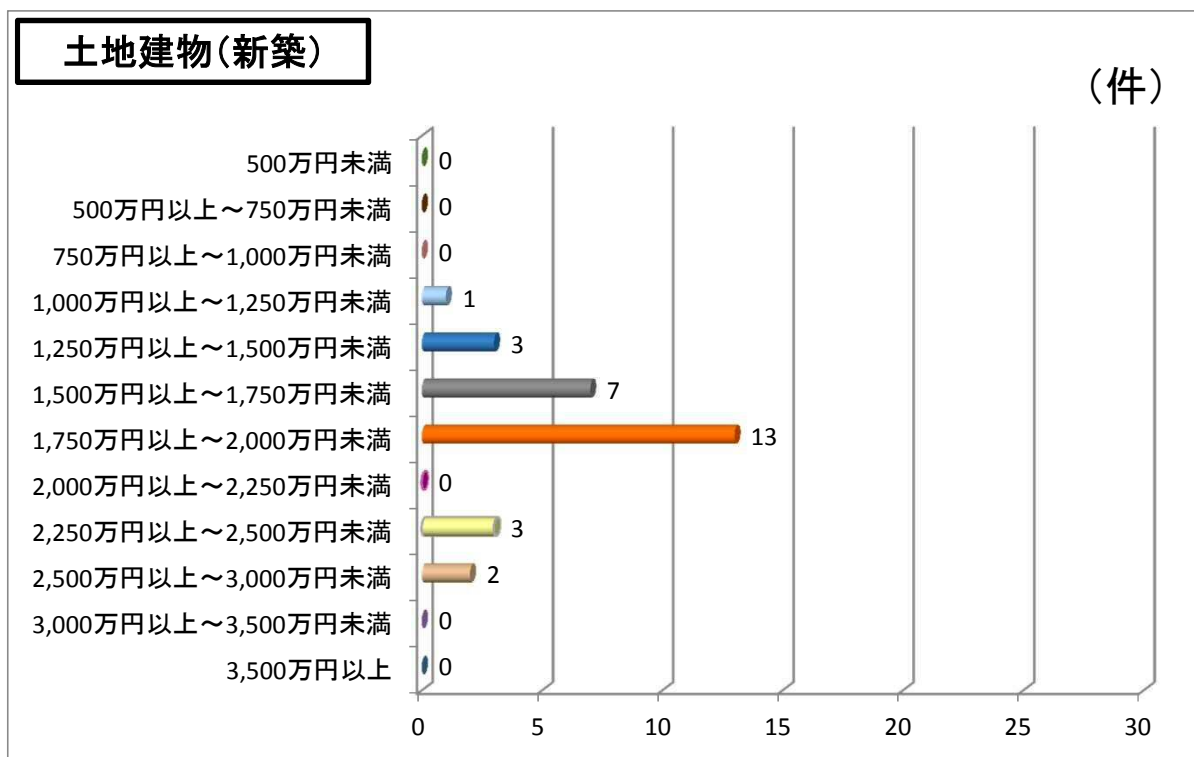
## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】



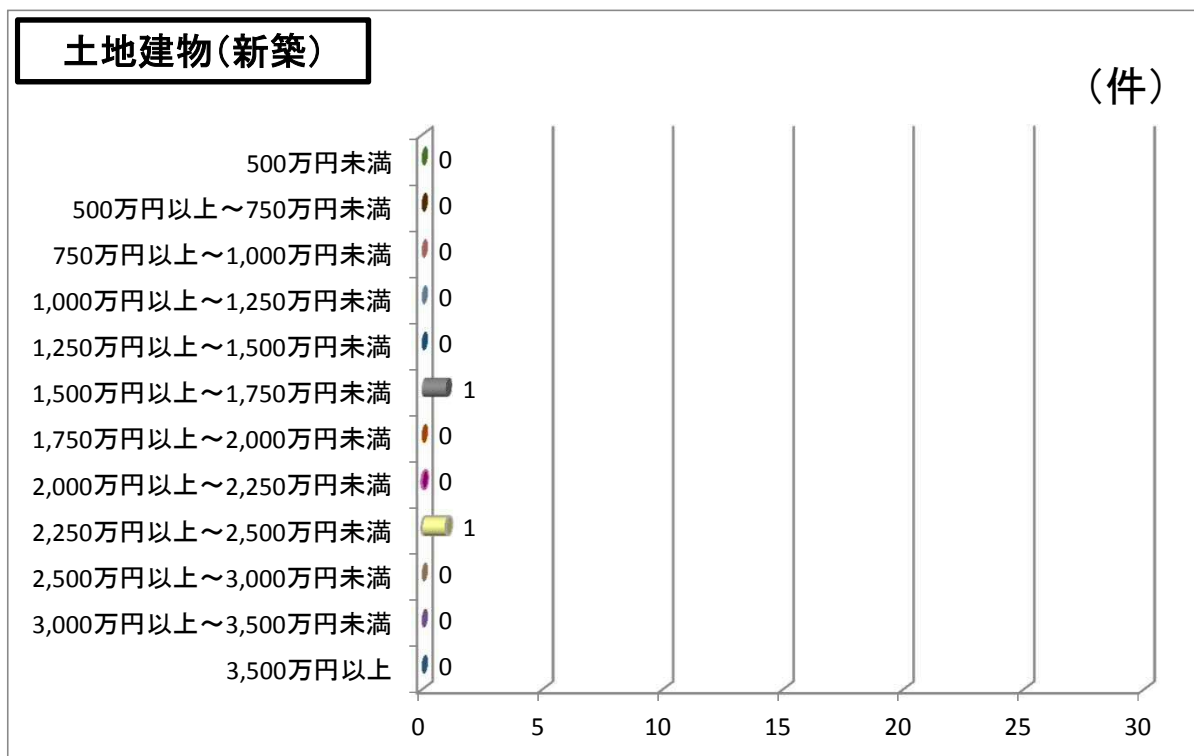
## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】



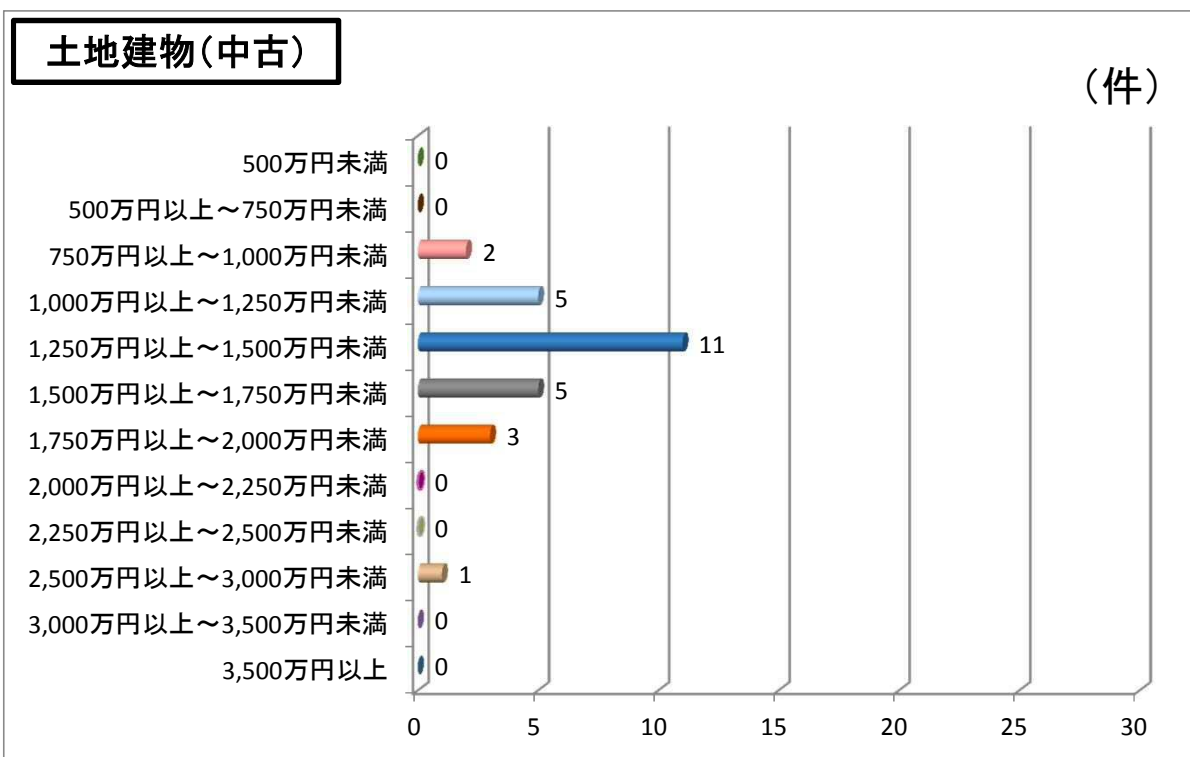
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



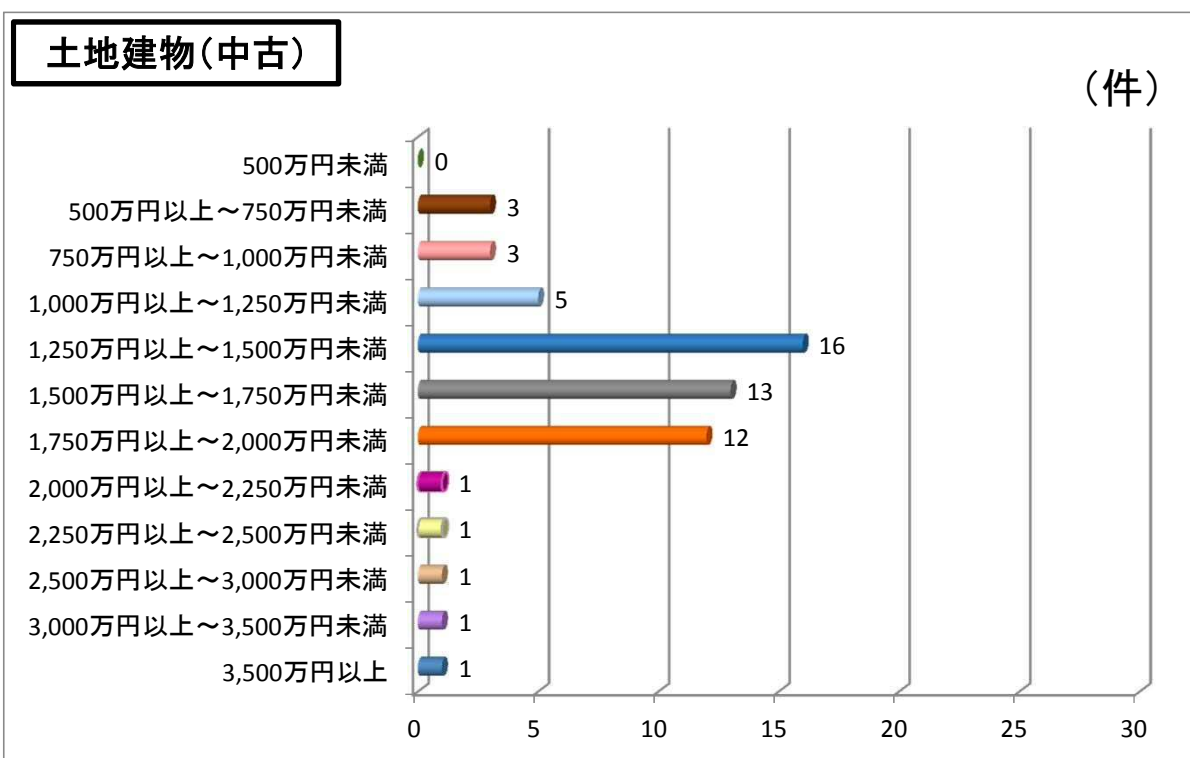
## 【県南（日南市・串間市）】



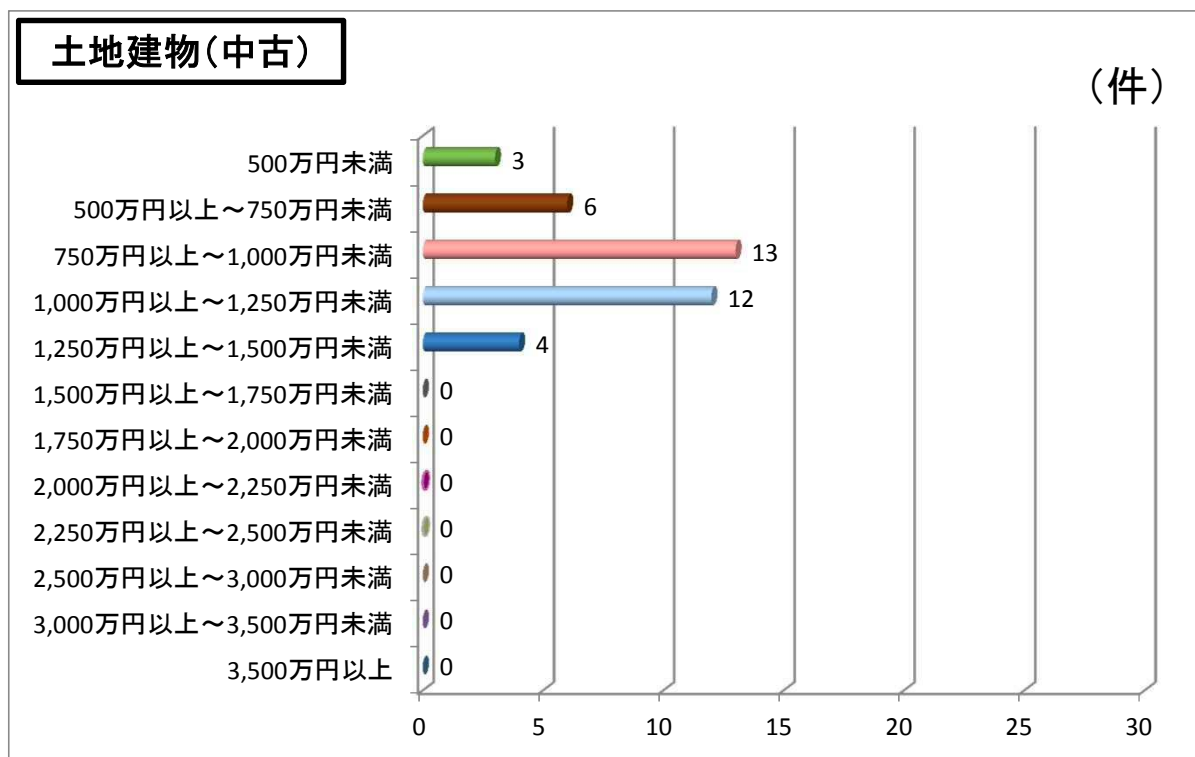
## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】



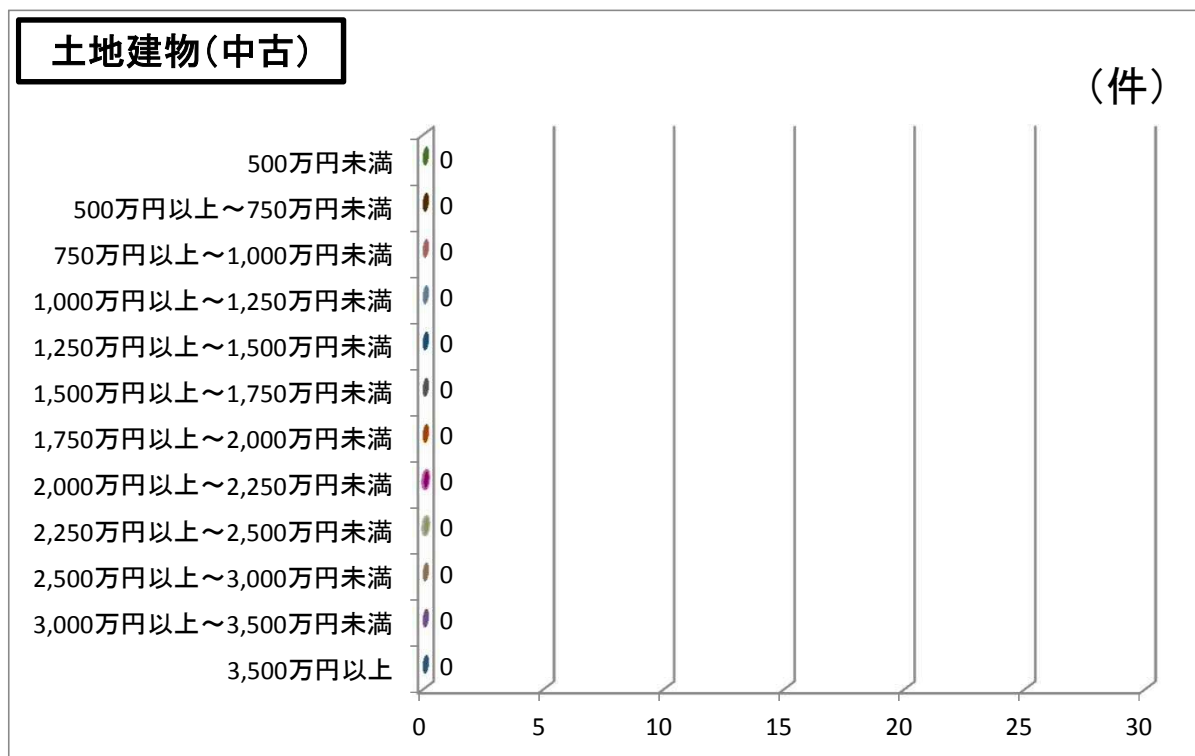
## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】



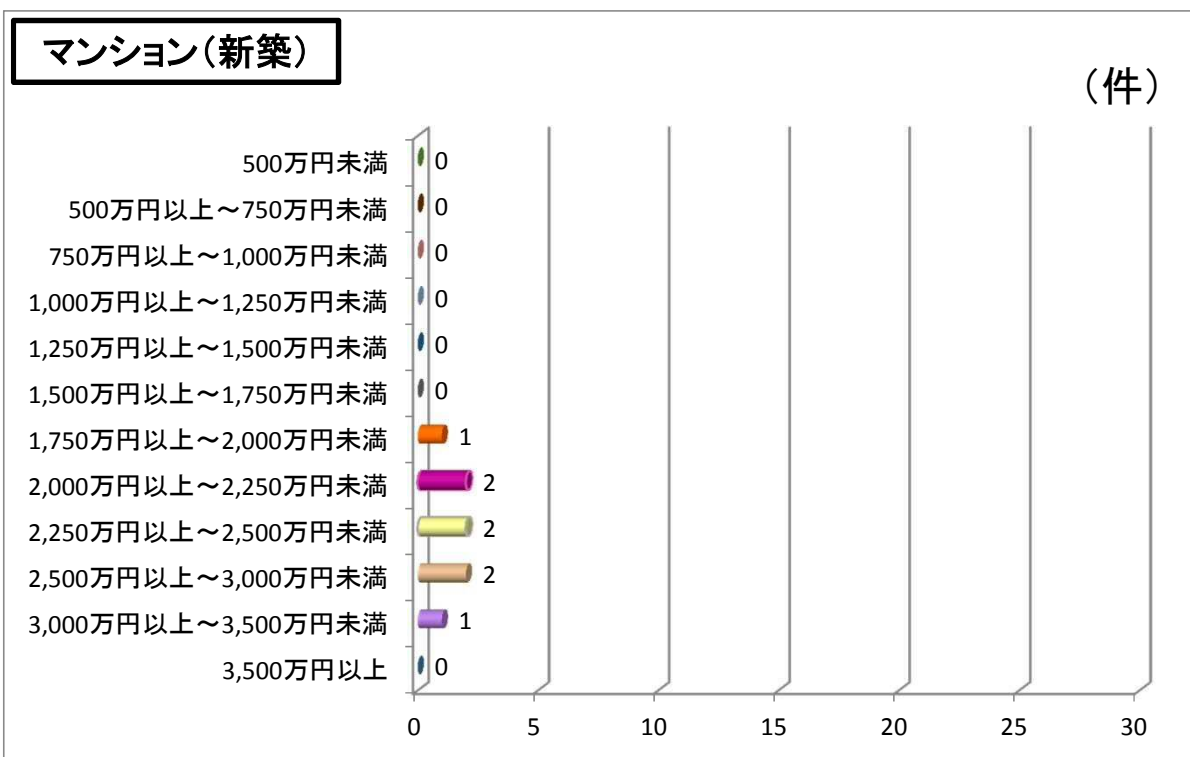
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



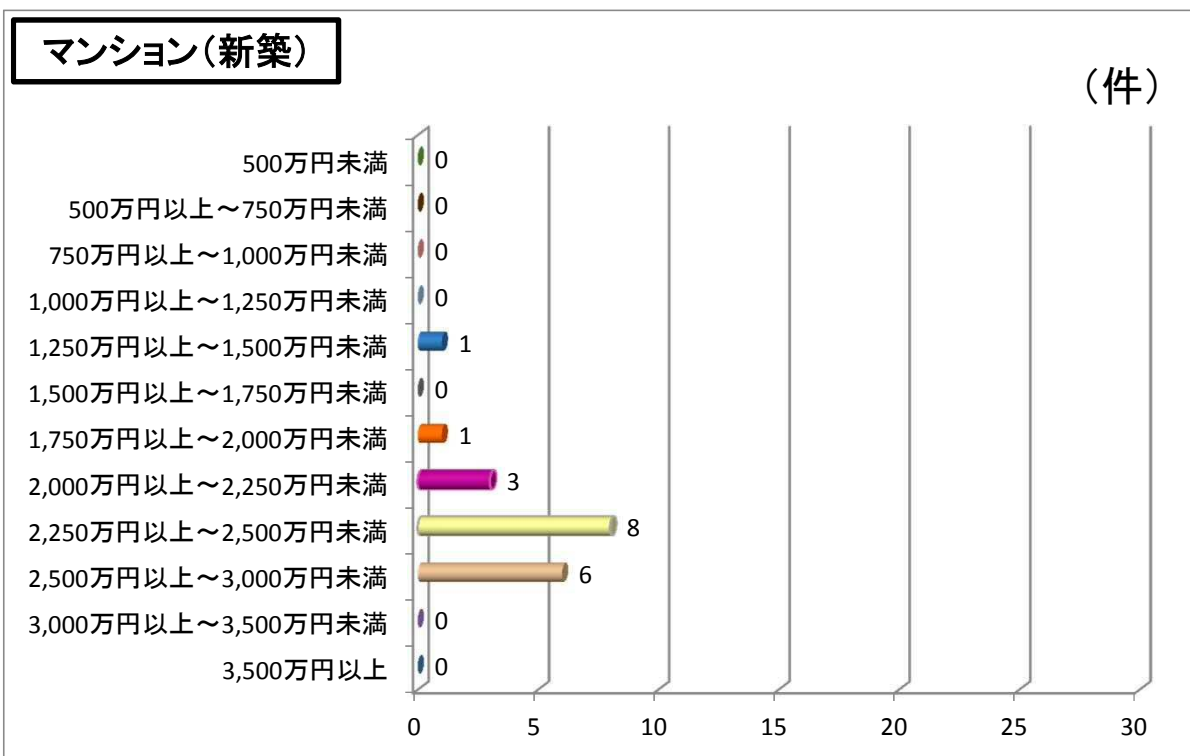
## 【県南（日南市・串間市）】



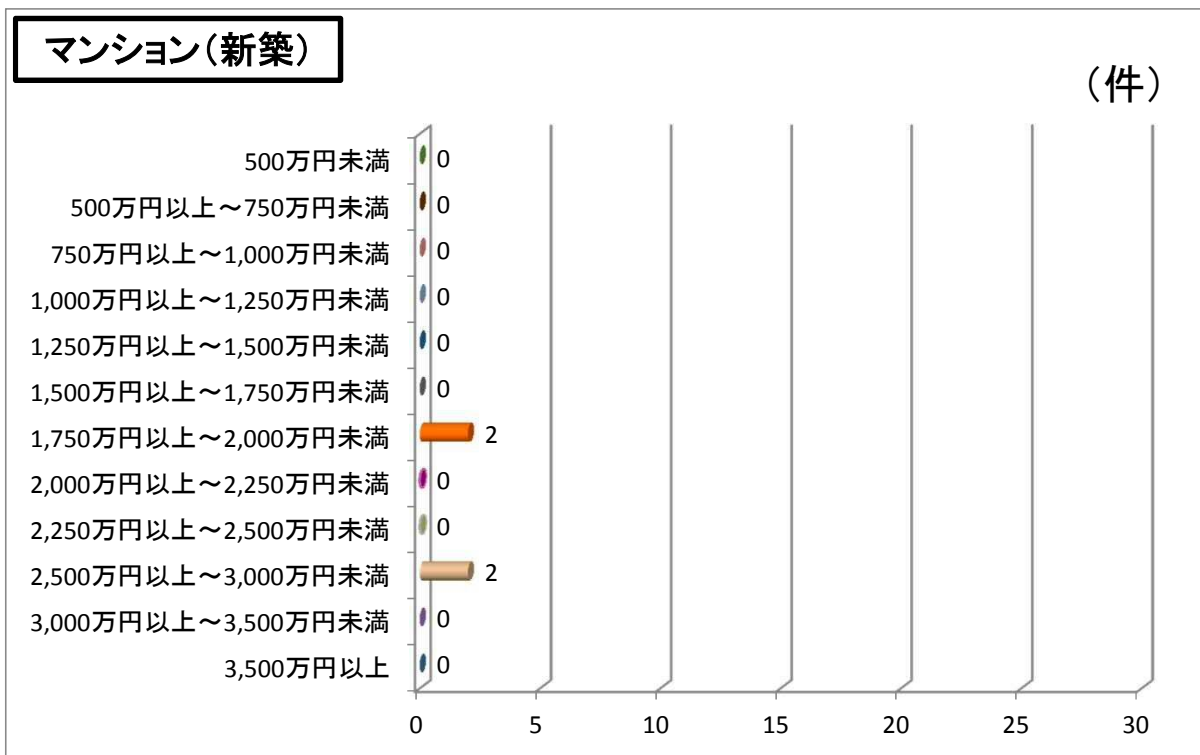
## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】



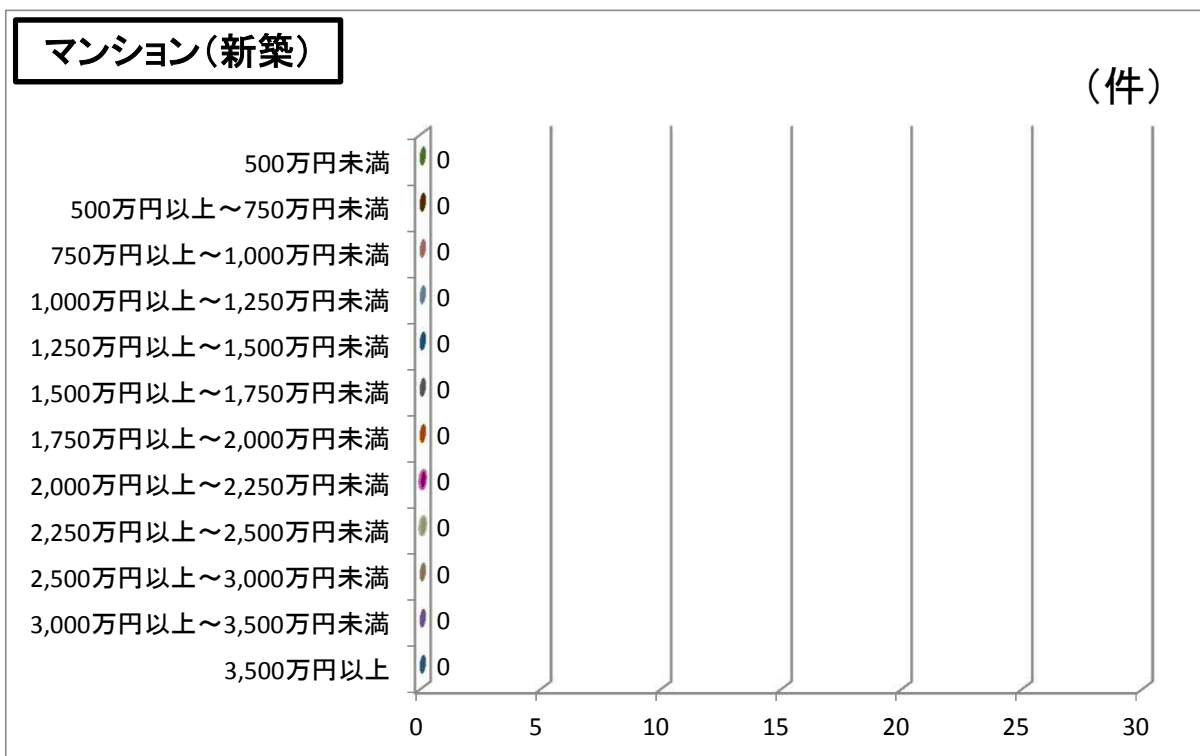
## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】



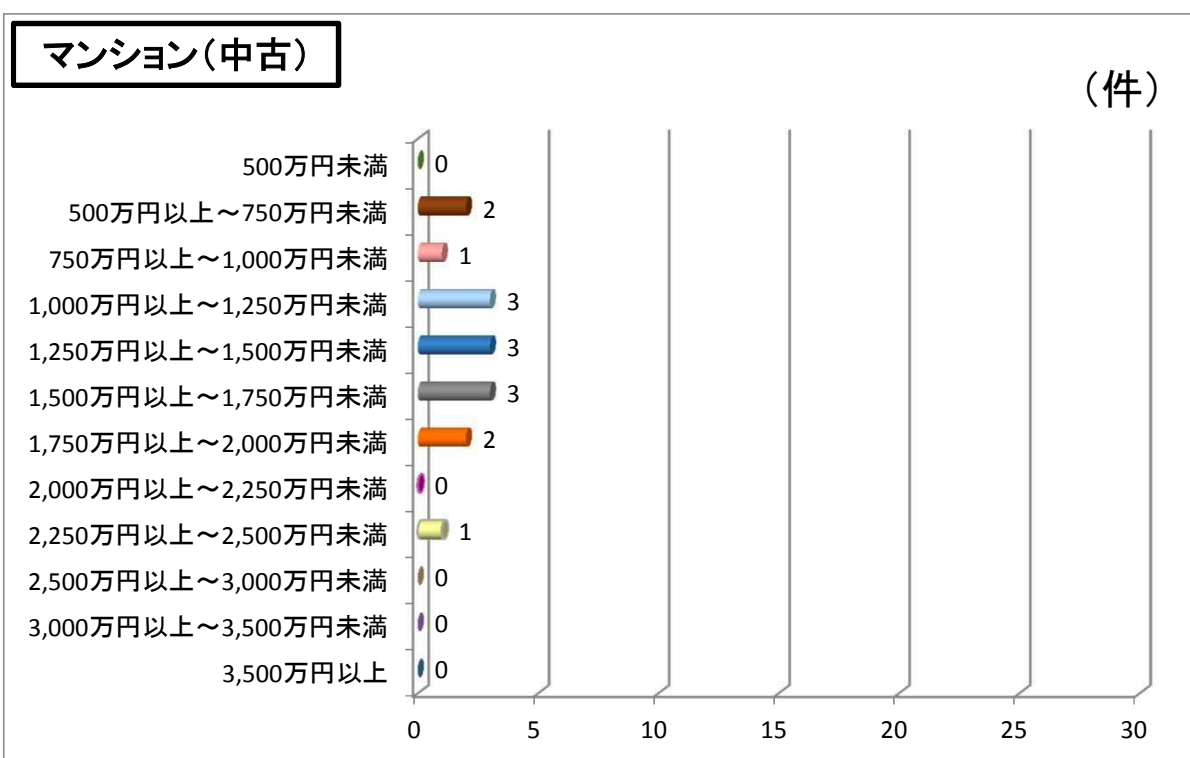
## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】



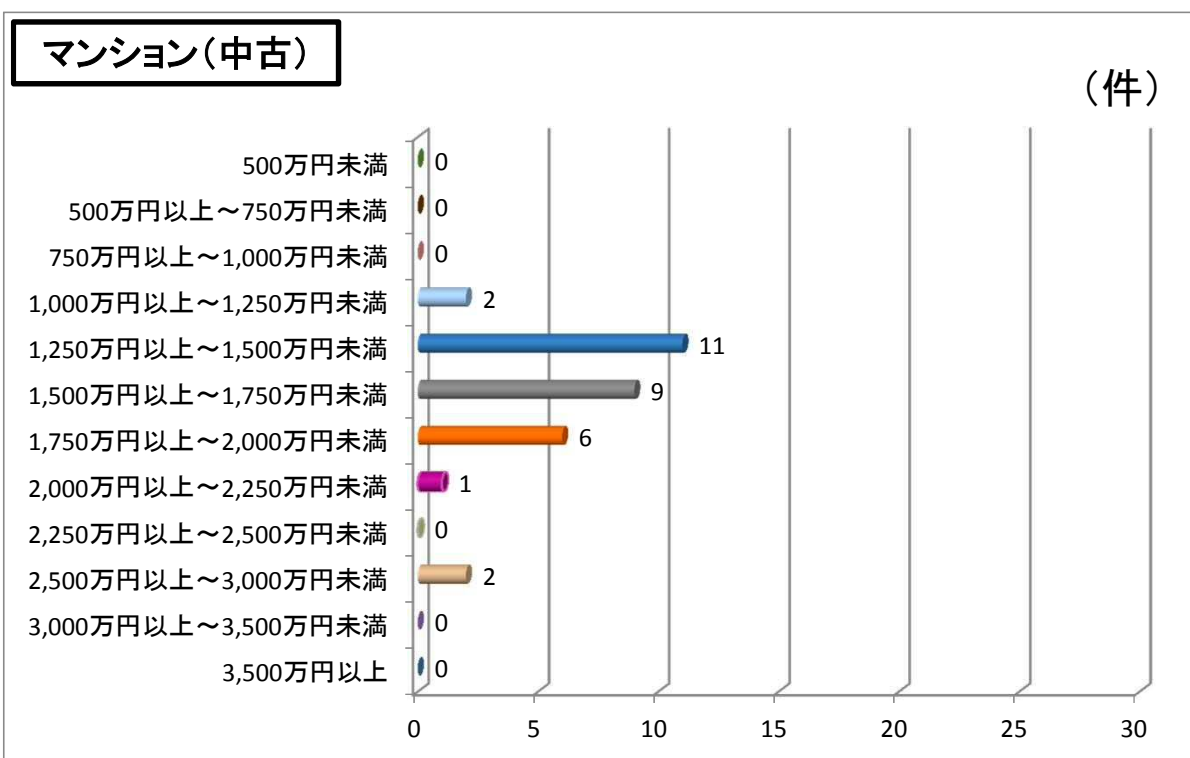
## 【県南（日南市・串間市）】



## 【県北（延岡市・西臼杵郡・日向市・東臼杵郡）】

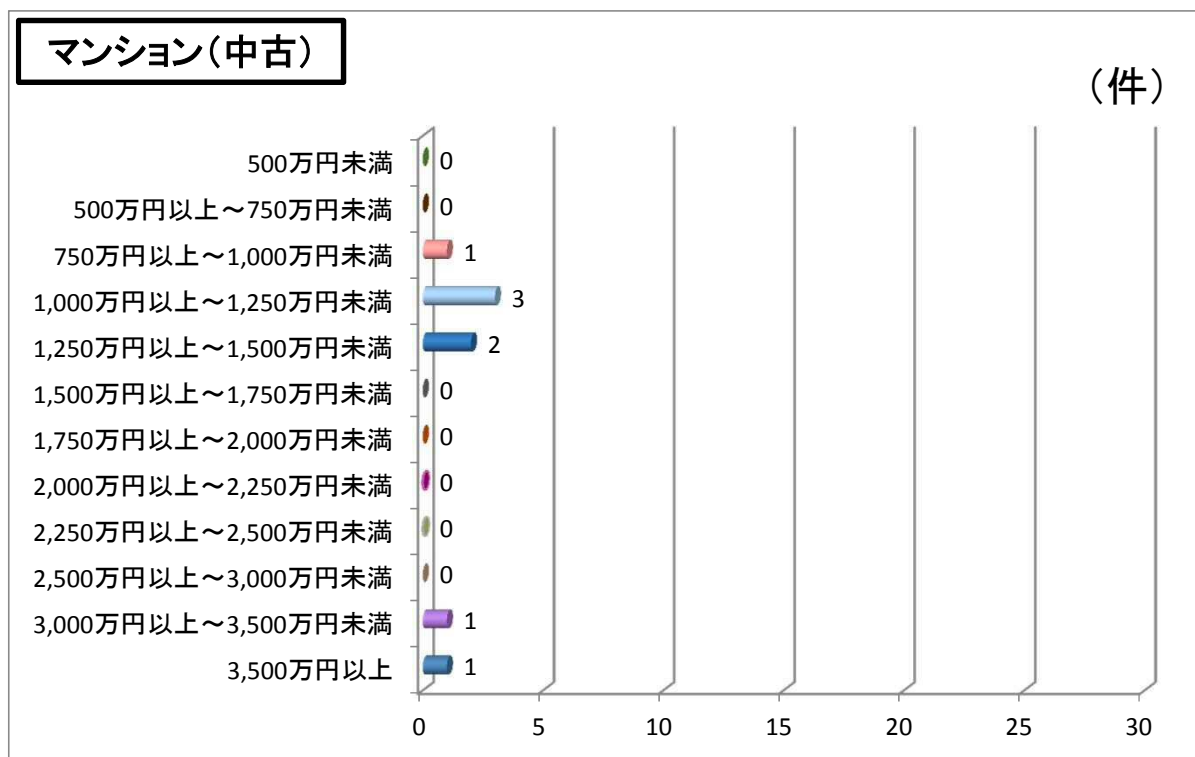


## 【県央（宮崎市・西都市・児湯郡・東諸県郡）】

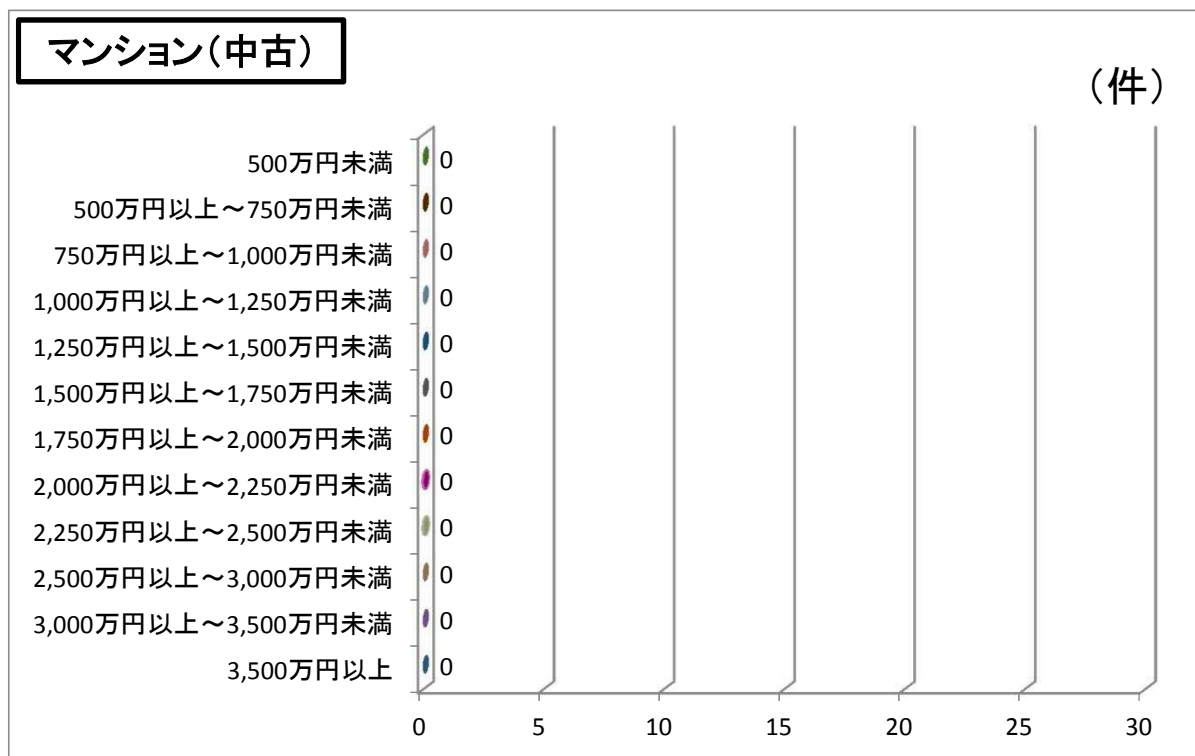




## 【県西（都城市・北諸県郡・えびの市・小林市・西諸県郡）】

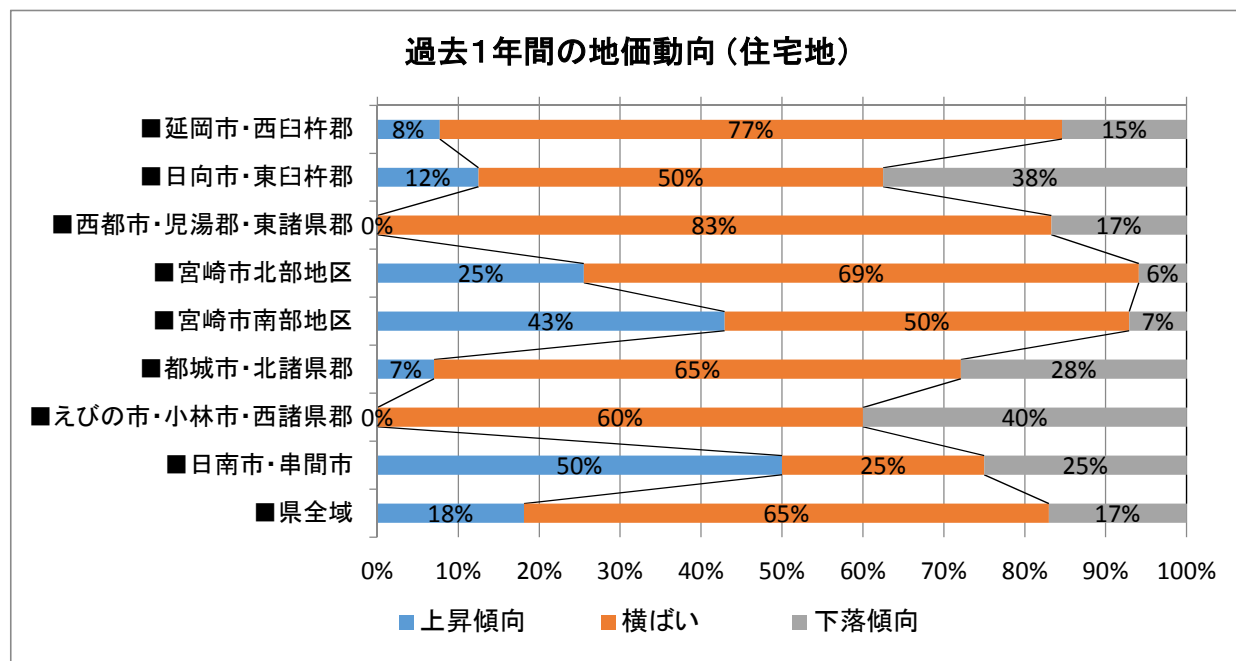


## 【県南（日南市・串間市）】



## ② 地価の動向と将来予測

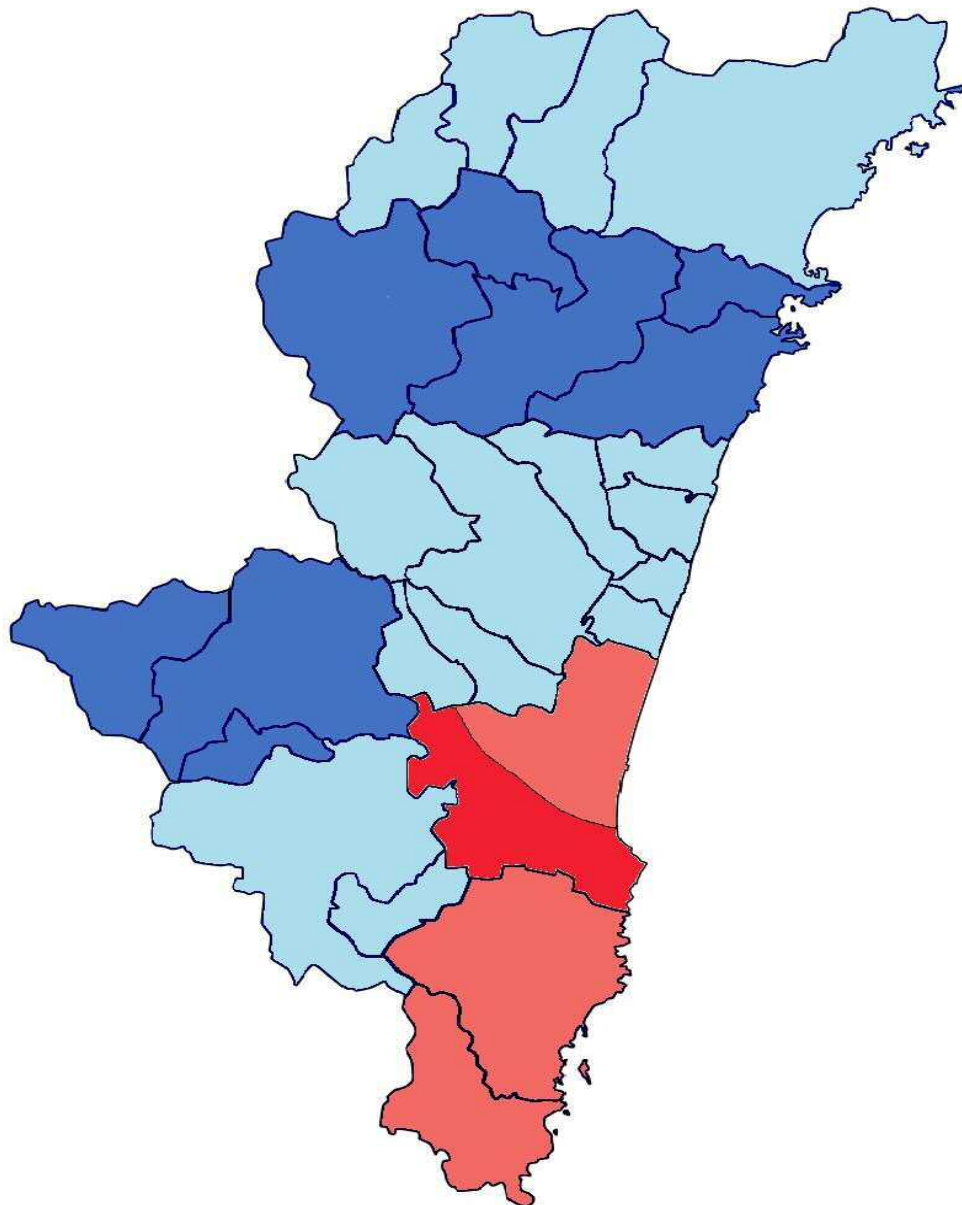
## 【住宅地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計	
調査時点における過去1年間の地価動向（住宅地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	20	4	26	
	DI指数	-7%	8%	77%	15%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	3	8	
	DI指数	-26%	12%	50%	38%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	2	12	
	DI指数	-17%	0%	83%	17%	100%
宮崎市北部地区	回答数	13	35	3	51	
	DI指数	19%	25%	69%	6%	100%
宮崎市南部地区	回答数	12	14	2	28	
	DI指数	36%	43%	50%	7%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	3	28	12	43	
	DI指数	-21%	7%	65%	28%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	4	10	
	DI指数	-40%	0%	60%	40%	100%
日南市・串間市	回答数	2	1	1	4	
	DI指数	25%	50%	25%	25%	100%
県全域	回答数	33	118	31	182	
	DI指数	1%	18%	65%	17%	100%

## 地価動向（住宅地）実感値 DI 地域別の状況

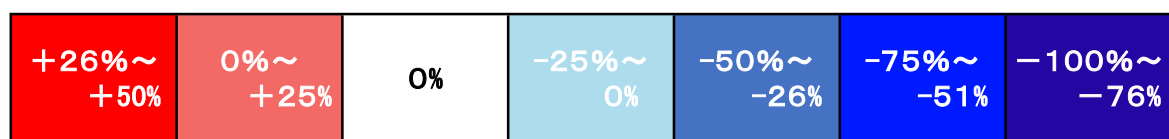


## DI指数のランク

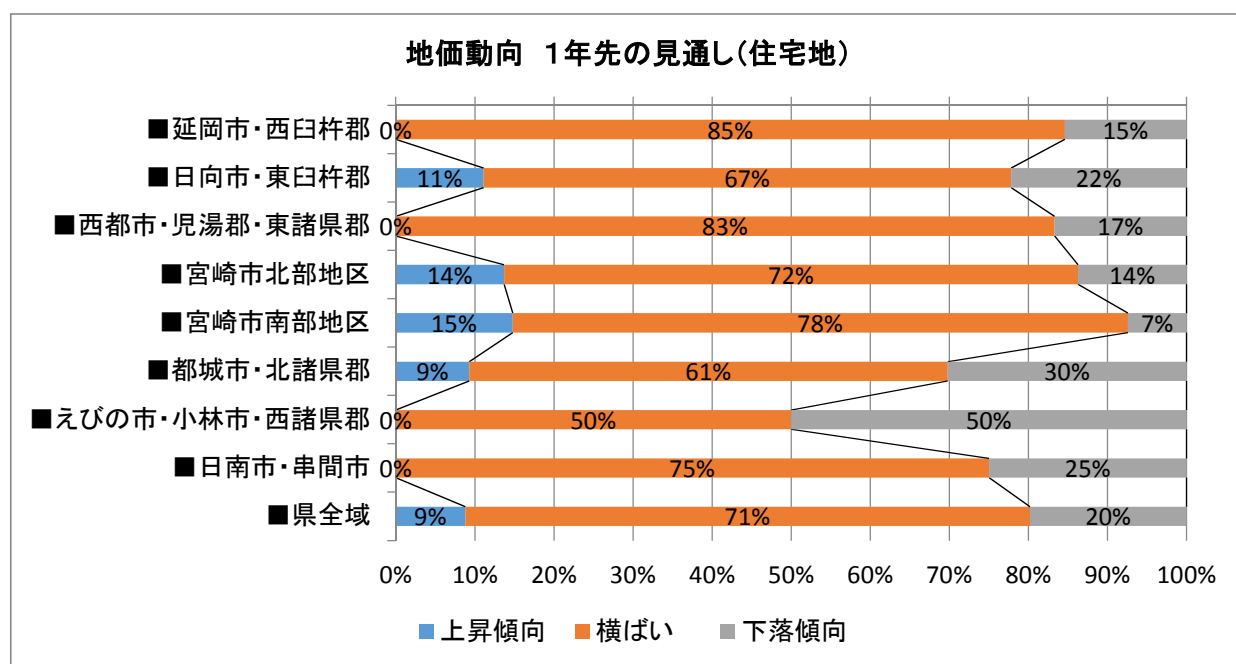
上昇

横ばい

下落



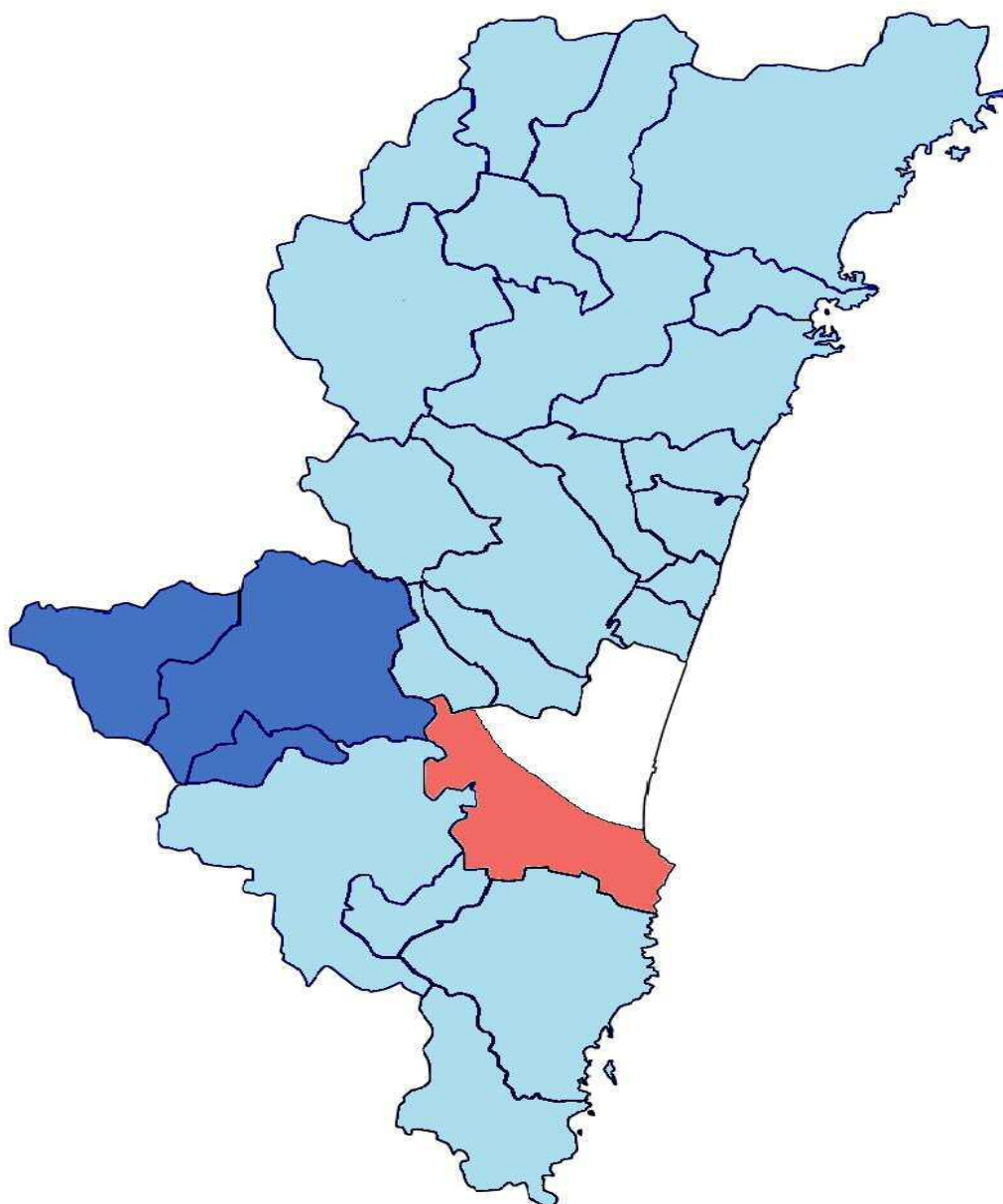
## 【住宅地】(予測値)



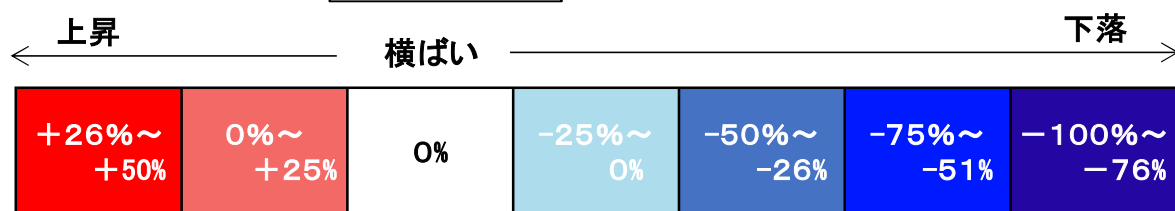
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問2 地価動向 (予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年先の地価動向(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	22	4	26
	DI指数	-15%	0%	85%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	67%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	10	2	12
	DI指数	-17%	0%	83%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	37	7	51
	DI指数	0%	14%	72%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	21	2	27
	DI指数	8%	15%	78%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	4	26	13	43
	DI指数	-21%	9%	61%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	100%
県全域	回答数	16	130	36	182
	DI指数	-11%	9%	71%	100%

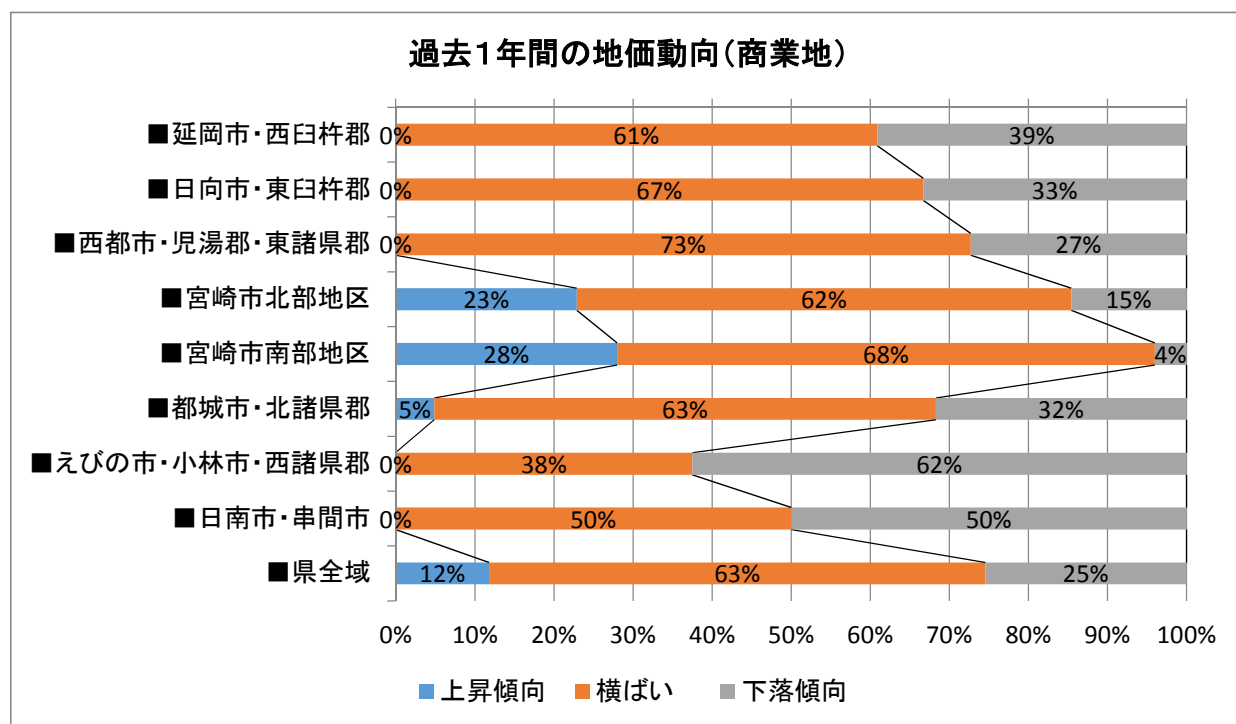
地価動向（住宅地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



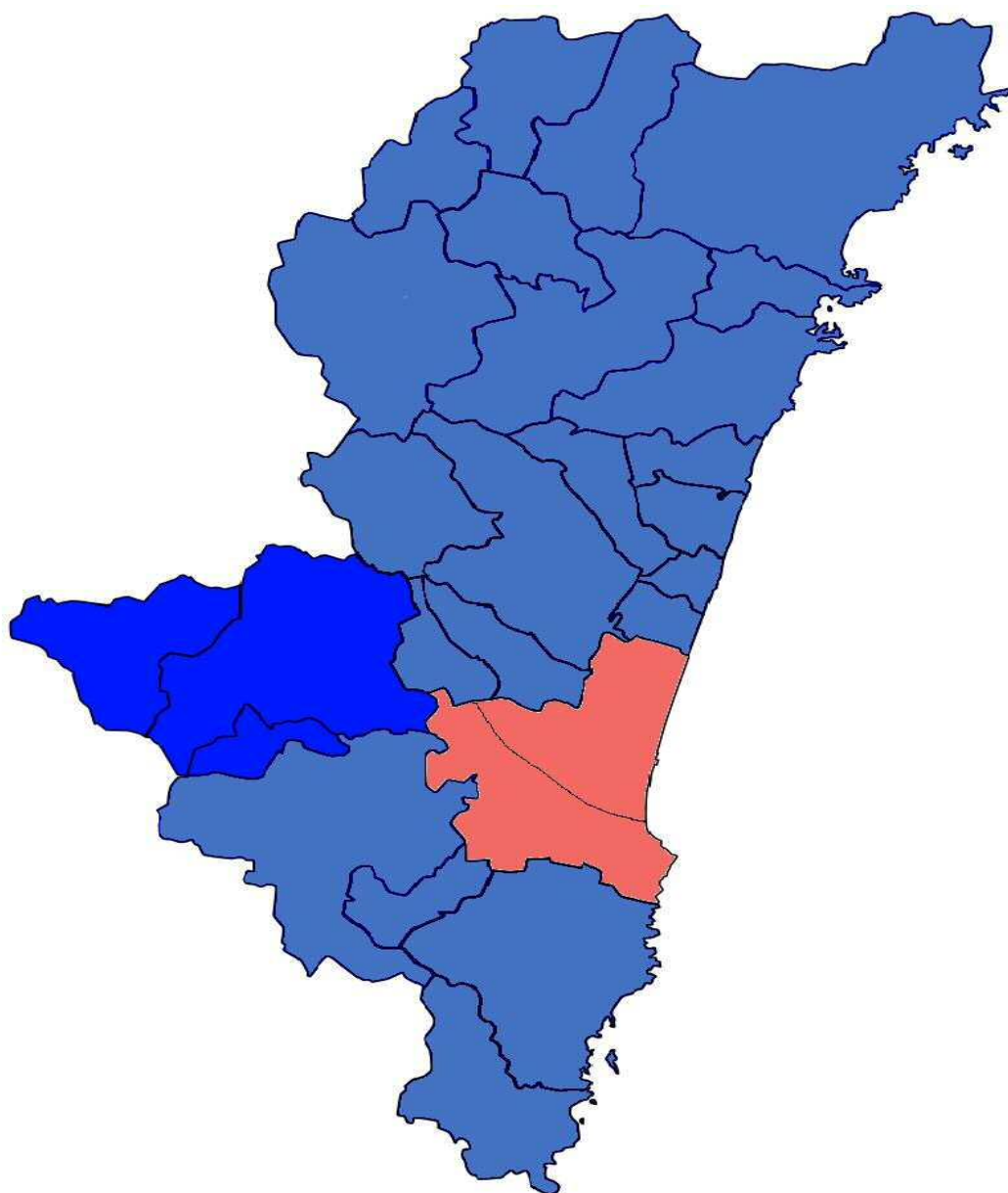
## 【商業地】(実感値)



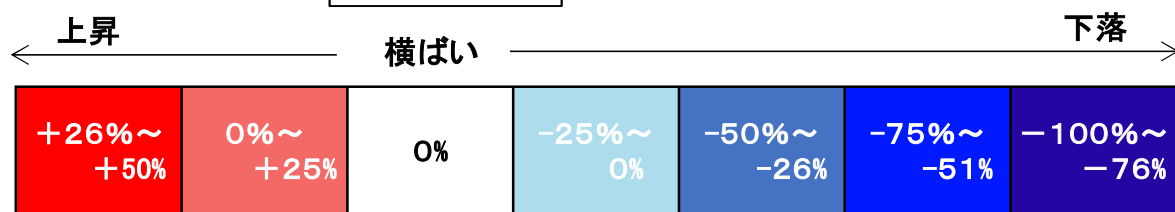
※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C.問1 地価動向（実感値）		1	2	3	合計	
調査時点における過去1年間の地価動向（商業地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	14	9	23	
	DI指数	-39%	0%	61%	39%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	6	3	9	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	8	3	11	
	DI指数	-27%	0%	73%	27%	100%
宮崎市北部地区	回答数	11	30	7	48	
	DI指数	8%	23%	62%	15%	100%
宮崎市南部地区	回答数	7	17	1	25	
	DI指数	24%	28%	68%	4%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	26	13	41	
	DI指数	-27%	5%	63%	32%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	5	8	
	DI指数	-62%	0%	38%	62%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4	
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
県全域	回答数	20	106	43	169	
	DI指数	-13%	12%	63%	25%	100%

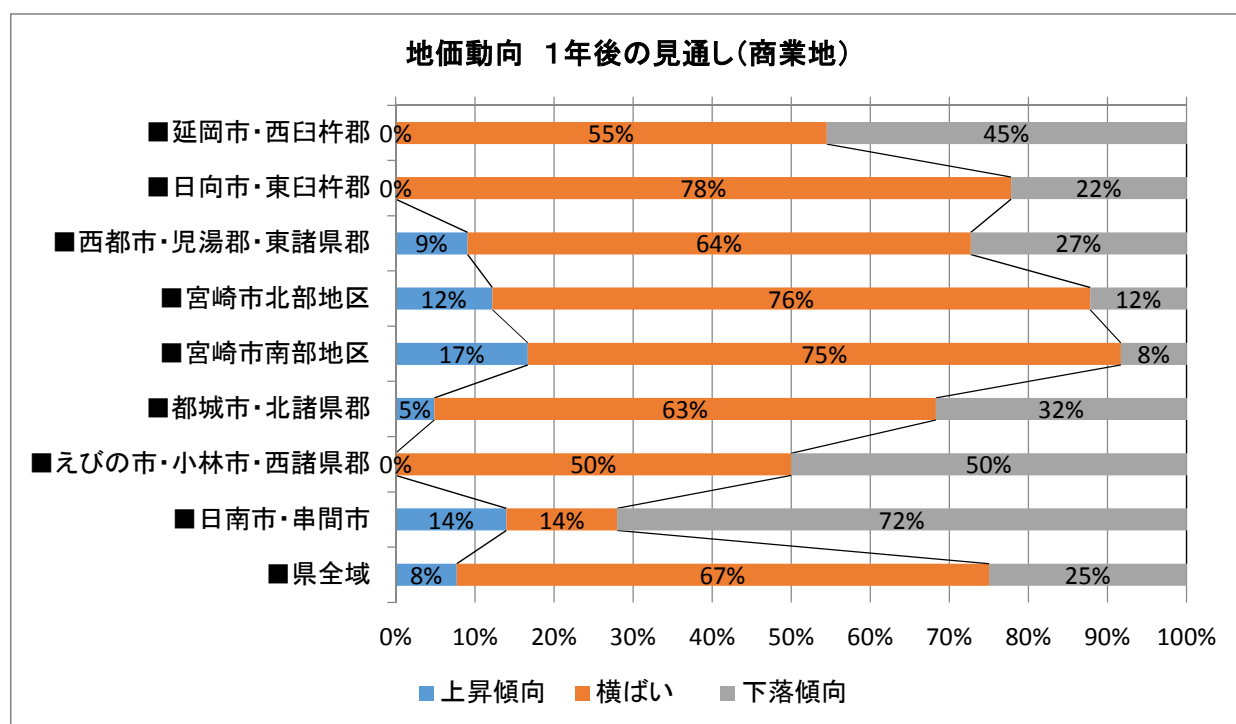
地価動向（商業地）実感値 DI 地域別の状況



DI指数のランク



## 【商業地】(予測値)

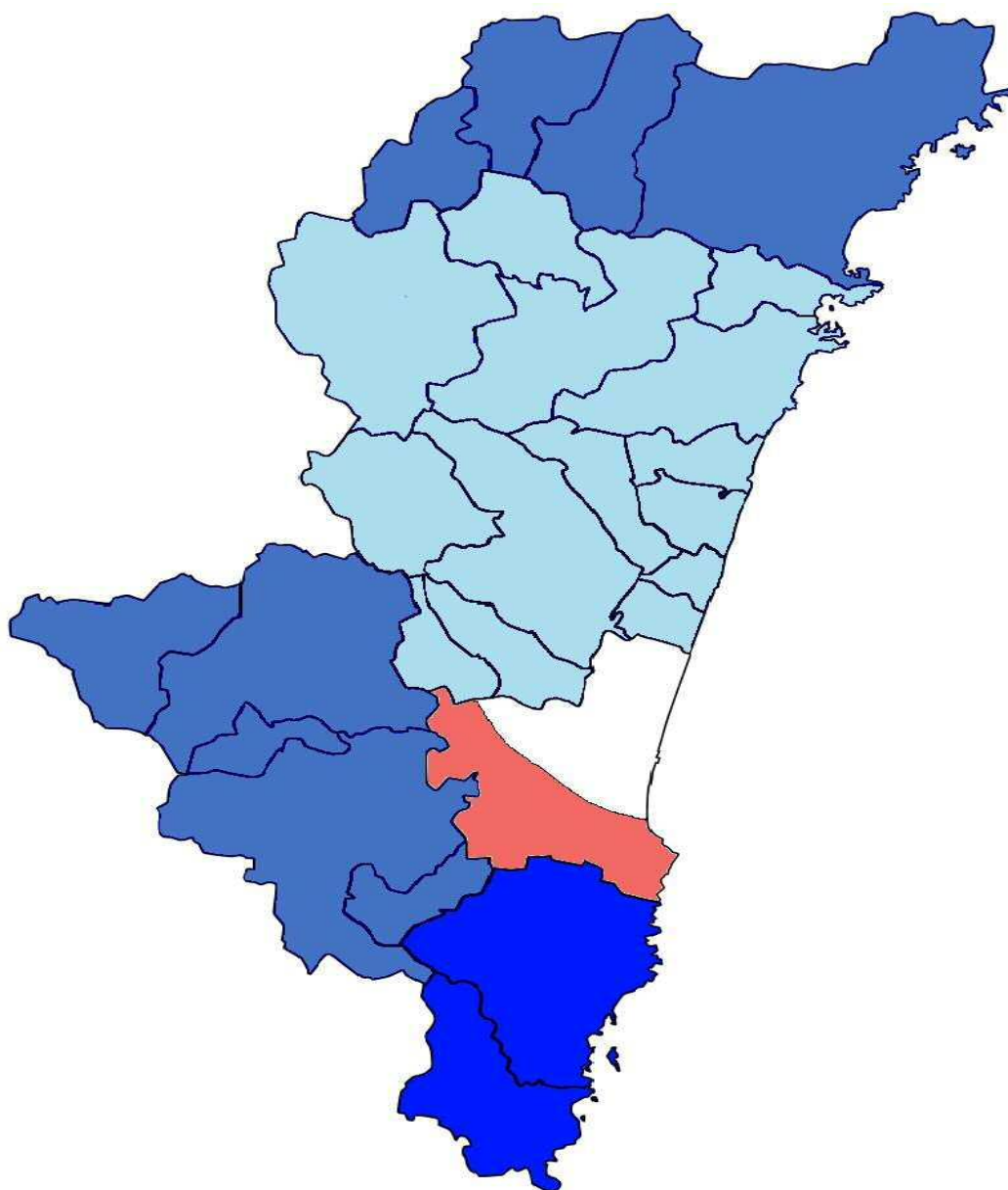


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

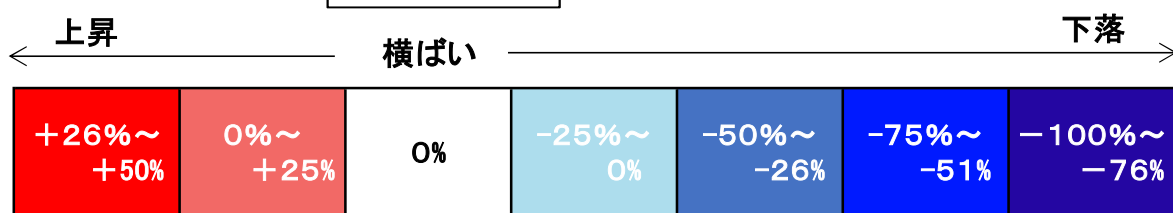
C.問2 地価動向 (予測値)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地価動向(商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	12	10	22
	DI指数	-45%	0%	55%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	7	2	9
	DI指数	-22%	0%	78%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	7	3	11
	DI指数	-18%	9%	64%	100%
宮崎市北部地区	回答数	6	37	6	49
	DI指数	0%	12%	76%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	18	2	24
	DI指数	9%	17%	75%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	26	13	41
	DI指数	-27%	5%	63%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-58%	14%	14%	100%
県全域	回答数	13	113	42	168
	DI指数	-17%	8%	67%	100%

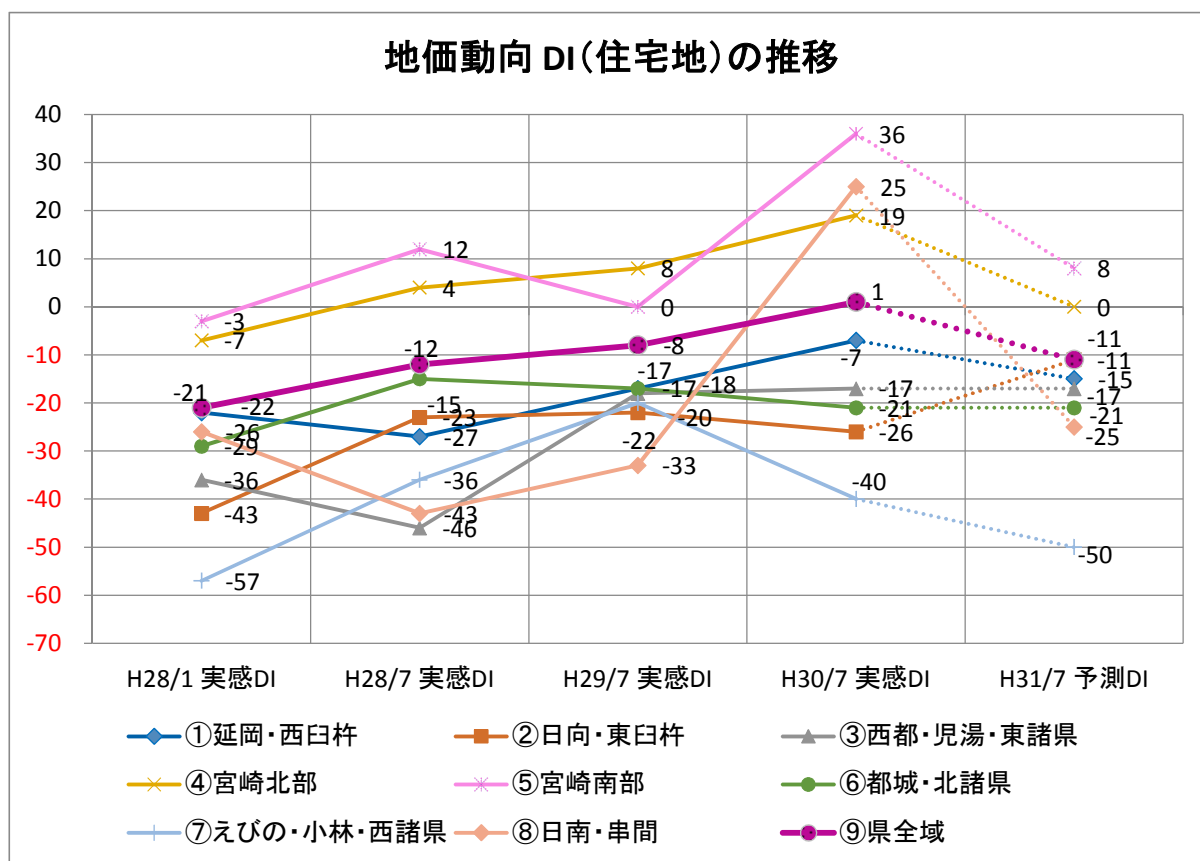


地価動向（商業地）予測値 DI 地域別の状況



DI指数のランク





## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-22	-27	-17	-7	-15
②日向・東臼杵	-43	-23	-22	-26	-11
③西都・児湯・東諸県	-36	-46	-18	-17	-17
④宮崎北部	-7	4	8	19	0
⑤宮崎南部	-3	12	0	36	8
⑥都城・北諸県	-29	-15	-17	-21	-21
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-36	-20	-40	-50
⑧日南・串間	-26	-43	-33	25	-25
⑨県全域	-21	-12	-8	1	-11

宮崎市は、大淀川以北以南問わず、直近では値上りをしているという結果となった。特に大淀川以南では、値上りが顕著である。宮崎市で値上りが著しい地域は、船塚、霧島、神宮、花山手等である。しかし、将来的には、消費税増税を含む先行きの不透明感もあるのか、1年後は沈静化しているとの予測結果となった。県南地区も、有効回答数が少ないが、現在値上がりをしているという結果である。

都城地区は、現状としては値下り傾向で、今後も値下りが続くと予測する企業が多い。これは、調整区域がないため、土地の供給が多いという理由が大きいと思われる。

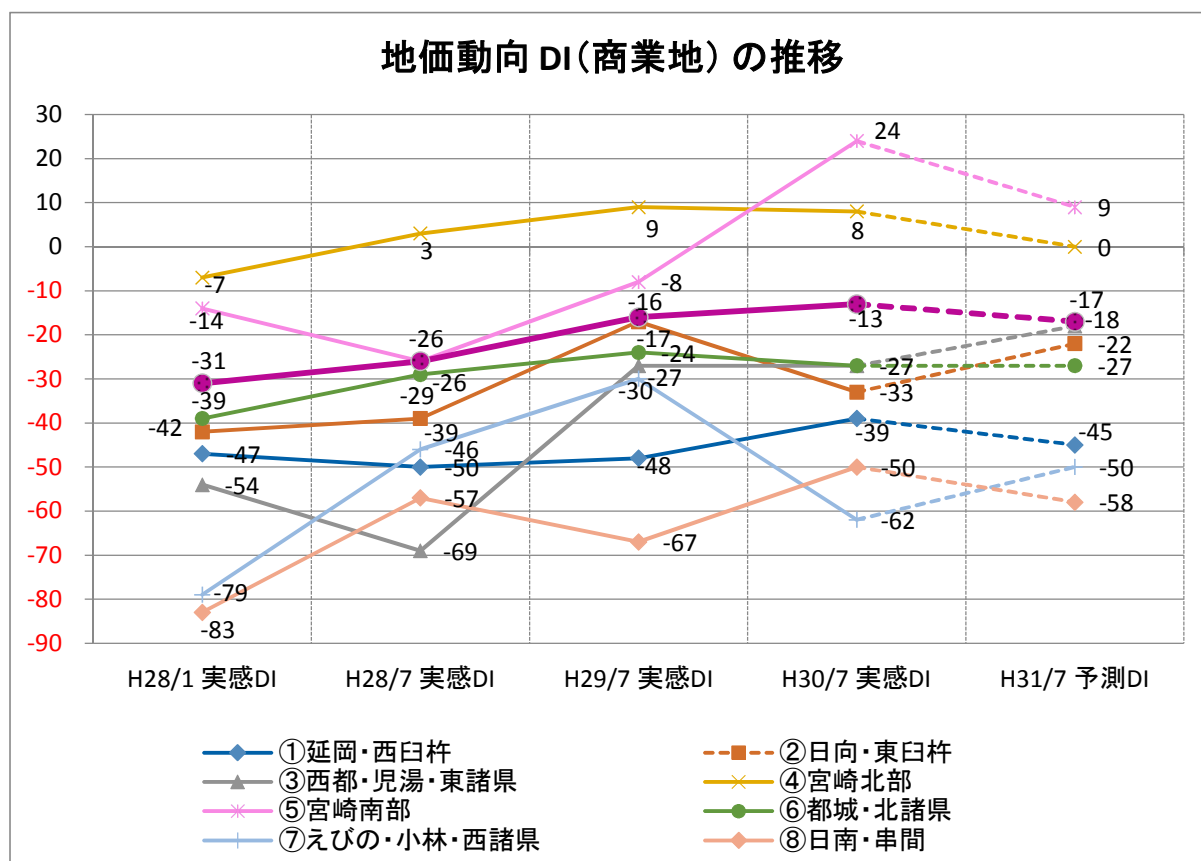
延岡・西臼杵地区では、一年前よりはよくなってきているが、日向・東臼杵地区は悪化しているとの回答が多い。

西都・児湯・東諸県地区は、前回とほぼ変わらず、現状で値下りしており、今後も値下りを予測する企業が多い。

えびの・小林・西諸県地区は、出産できる病院が一時的に無くなるなど、人口減少が続いており、県内ではダントツで、値下り傾向が見られる。

総合的に見ると、直近では、宮崎市全域で値上りが見られ、1年後は、宮崎市だけが横ばいで推移するが他の地域は悪化するという予測になった。

(池 上)



## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-47	-50	-48	-39	-45
②日向・東臼杵	-42	-39	-17	-33	-22
③西都・児湯・東諸県	-54	-69	-27	-27	-18
④宮崎北部	-7	3	9	8	0
⑤宮崎南部	-14	-26	-8	24	9
⑥都城・北諸県	-39	-29	-24	-27	-27
⑦えびの・小林・西諸県	-79	-46	-30	-62	-50
⑧日南・串間	-83	-57	-67	-50	-58
⑨県全域	-31	-26	-16	-13	-17

ニシタチ地区を抱える宮崎市北部地区だけでなく、宮崎市南部地区もプラス変動となった。その他の地域は、大きくマイナス圏のままである。えびの・小林・西諸県地区、日南・串間地区は、DI値が-50以上となっており、先行きに明るさが見られない。

平成31年7月の予測値は、宮崎市北部地区が横ばいで、宮崎市南部地区がプラスとなっている。その他の全域はマイナスであり、住宅地と同じ傾向が見られる。特筆する点として、宮崎市南部地区の商業地域での上昇傾向が、住宅地だけでなく、商業地でも見られる点があげられる。

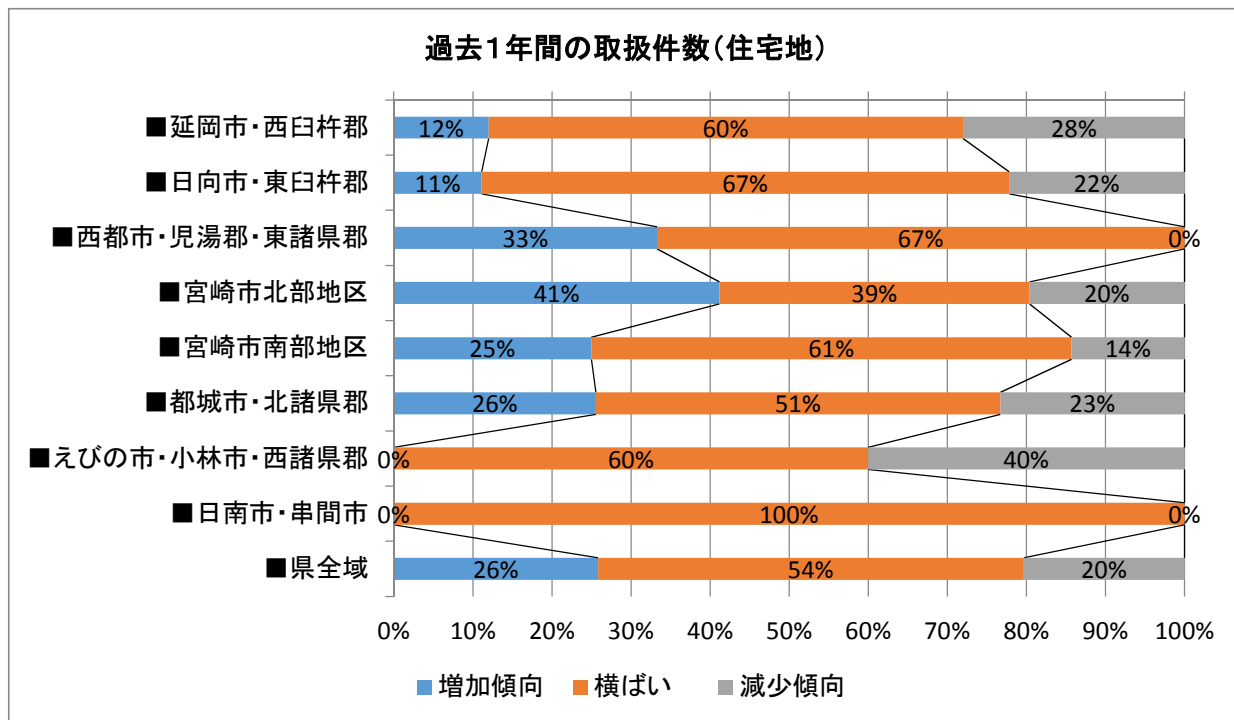
都城地区では、Mall mallがオープンしたが、状況は全く良くなっておらず、昔からの商業地は、需要がうかがえない。

延岡地区では、古くからの商業地に県外資本が分譲マンションを建てている。メガドンキの出店など国道10号線沿いの大型店の出店は継続中である。また船倉地区に新規出店が出てきている。

(池 上)

## ③ 取扱件数の動向と将来予測

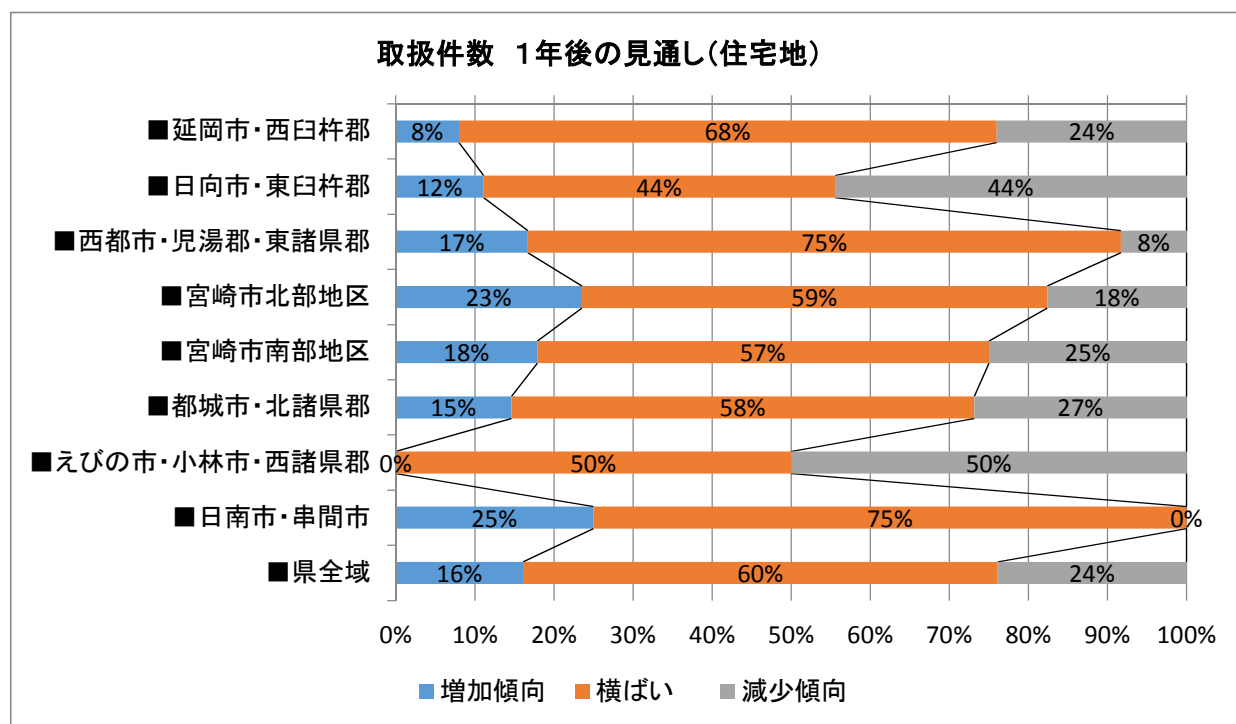
## 【住宅地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問3.取扱件数（現在）		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の取扱件数（住宅地）		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	3	15	7	25
	DI指数	-16%	12%	28%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	22%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	4	8	0	12
	DI指数	33%	67%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	21	20	10	51
	DI指数	41%	39%	20%	100%
宮崎市南部地区	回答数	7	17	4	28
	DI指数	25%	61%	14%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	11	22	10	43
	DI指数	26%	51%	23%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	6	4	10
	DI指数	0%	60%	40%	100%
日南市・串間市	回答数	0	4	0	4
	DI指数	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	47	98	37	182
	DI指数	26%	54%	20%	100%

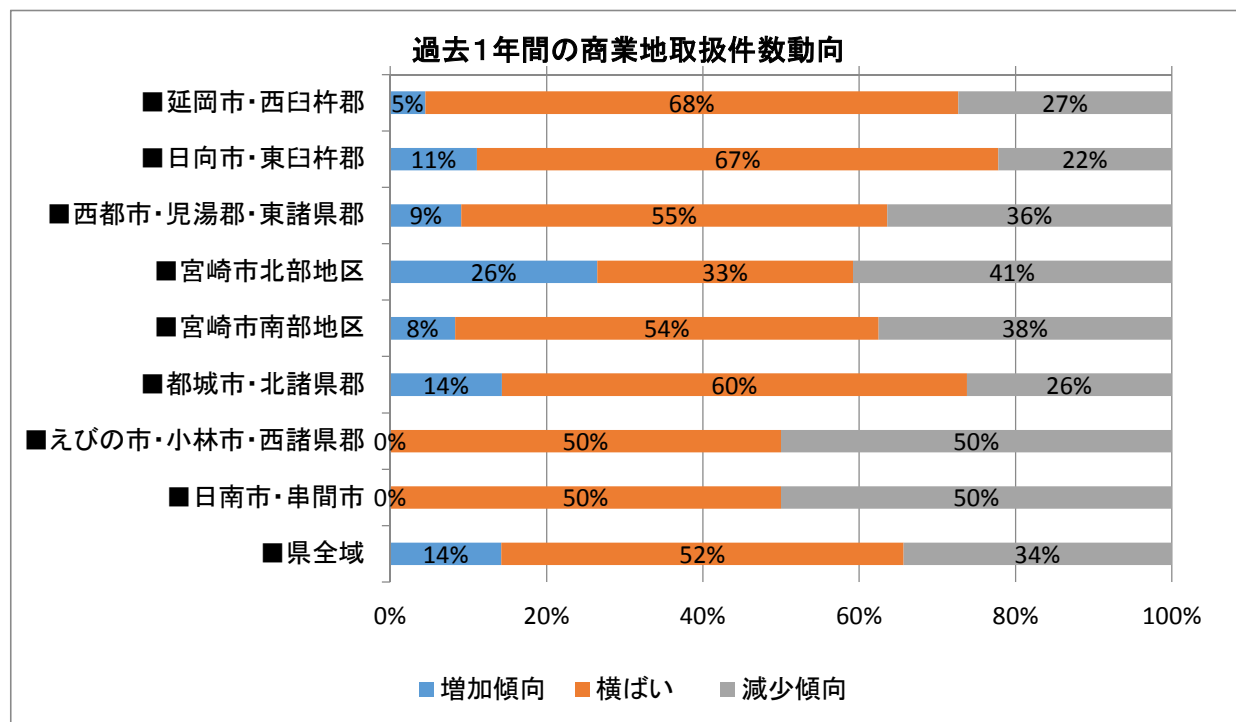
## 【住宅地】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問4.取扱件数(将来)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の取扱件数 (住宅地)		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	17	6	25
	DI指数	-16%	8%	68%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	4	4	9
	DI指数	-32%	12%	44%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	9	1	12
	DI指数	9%	17%	75%	100%
宮崎市北部地区	回答数	12	30	9	51
	DI指数	5%	23%	59%	100%
宮崎市南部地区	回答数	5	16	7	28
	DI指数	-7%	18%	57%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	6	24	11	41
	DI指数	-12%	15%	58%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	5	10
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
日南市・串間市	回答数	1	3	0	4
	DI指数	25%	75%	0%	100%
県全域	回答数	29	108	43	180
	DI指数	-8%	60%	24%	100%

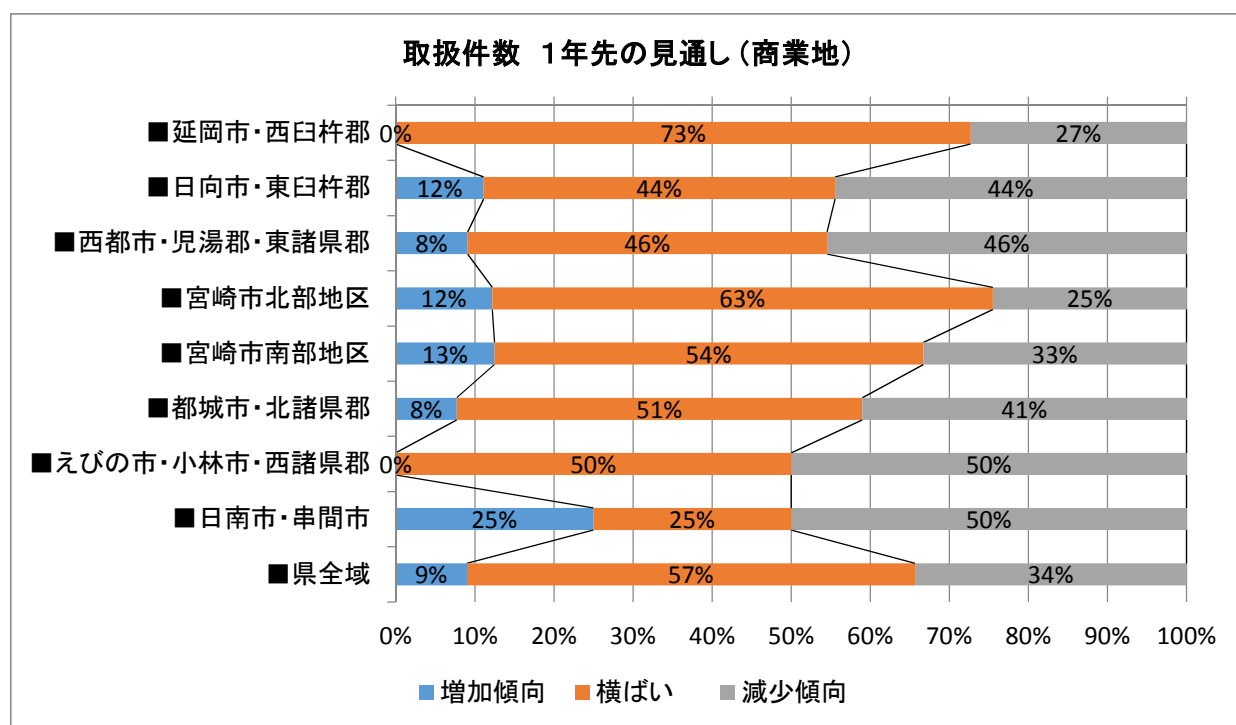
## 【商業地】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含まれます。

不動産売買(取扱動向)		1	2	3	
調査時点における過去1年間の商業地取扱件数の動向(実感値)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	15	6	22
	DI指数	-22%	5%	68%	27%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	6	2	9
	DI指数	-11%	11%	67%	22%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	6	4	11
	DI指数	-27%	9%	55%	36%
宮崎市北部地区	回答数	13	16	20	49
	DI指数	-15%	26%	33%	41%
宮崎市南部地区	回答数	2	13	9	24
	DI指数	-30%	8%	54%	38%
都城市・北諸県郡	回答数	6	25	11	42
	DI指数	-12%	14%	60%	26%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
県全域	回答数	24	87	58	169
	DI指数	-20%	14%	52%	34%

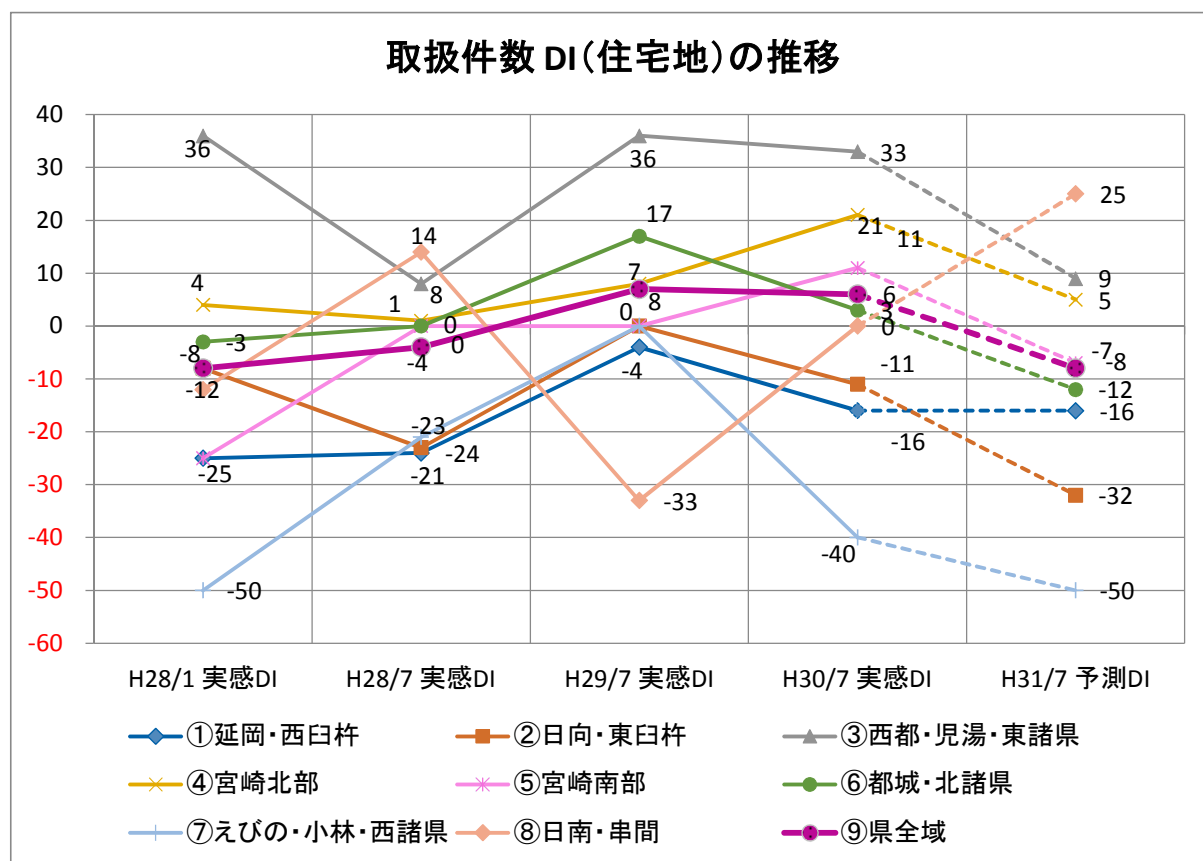
## 【商業地】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

問4.取扱件数(将来)			1	2	3	合計
調査時点から1年先の取扱件数(商業地)			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	16	6	22
	DI指数	-27%	0%	73%	27%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		1	4	4	9
	DI指数	-32%	12%	44%	44%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		1	5	5	11
	DI指数	-38%	8%	46%	46%	100%
宮崎市北部地区	回答数		6	31	12	49
	DI指数	-13%	12%	63%	25%	100%
宮崎市南部地区	回答数		3	13	8	24
	DI指数	-20%	13%	54%	33%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		3	20	16	39
	DI指数	-33%	8%	51%	41%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	4	4	8
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
日南市・串間市	回答数		1	1	2	4
	DI指数	-25%	25%	25%	50%	100%
県全域	回答数		15	94	57	166
	DI指数	-25%	9%	57%	34%	100%





## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-25	-24	-4	-16	-16
②日向・東臼杵	-8	-23	0	-11	-32
③西都・児湯・東諸県	36	8	36	33	9
④宮崎北部	4	1	8	21	5
⑤宮崎南部	-25	0	0	11	-7
⑥都城・北諸県	-3	0	17	3	-12
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-21	0	-40	-50
⑧日南・串間	-12	14	-33	0	25
⑨県全域	-8	-4	7	6	-8

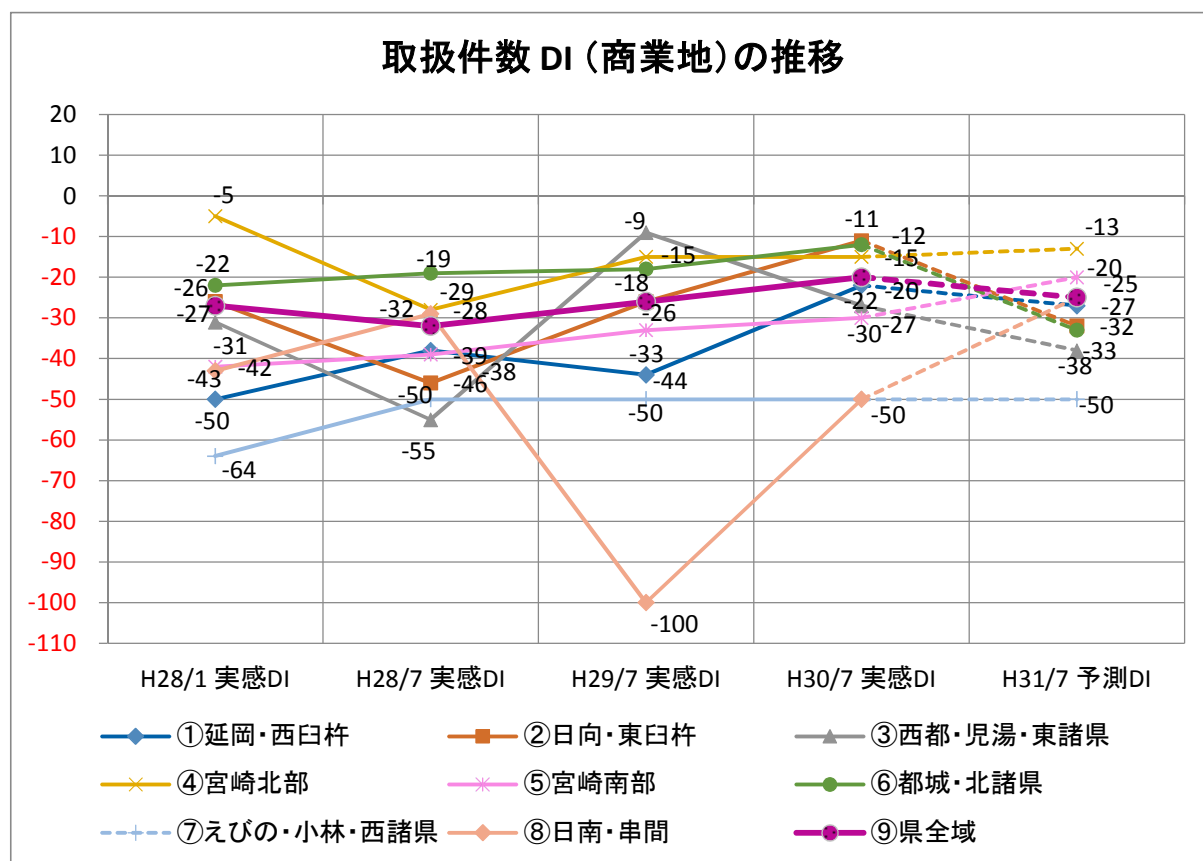
平成30年7月の実感値は、西都・児湯・東諸県地区、都城・北諸県地区、宮崎市全域でプラスであった。プラスの地域が増加しており、住宅地売買の増加が確認できる。悪化しているのが県北地区と、えびの・小林・西諸県地区である。ともに、人口減少が深刻な地域である。特に、えびの・小林・西諸県地区の実感値は低い。

平成31年7月の予測値では、西都・児湯・東諸県地区、宮崎市北部及び県南地区はプラスであり、取扱件数が増加するという予測である。一方、県北地区、宮崎市南部、都城・北諸県地区、えびの・小林・西諸県地区は、取引件数が減少するという結果であった。

過去の調査では、県南地区の不振が目立っていたが、えびの・小林・西諸県地区の不振が目立つようになってきている。

(池 上)





### 【DI値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-50	-38	-44	-22	-27
②日向・東臼杵	-26	-46	-26	-11	-32
③西都・児湯・東諸県	-31	-55	-9	-27	-38
④宮崎北部	-5	-28	-15	-15	-13
⑤宮崎南部	-42	-39	-33	-30	-20
⑥都城・北諸県	-22	-19	-18	-12	-33
⑦えびの・小林・西諸県	-64	-50	-50	-50	-50
⑧日南・串間	-43	-29	-100	-50	-25
⑨県全域	-27	-32	-26	-20	-25

商業地に関しては、平成30年7月の実感値は全地域においてマイナスで、多少の変動はあるものの、平成31年7月の予測値も県内全域においてマイナスである。

極端に取引が細まっているのが、住宅地と同じく、えびの・小林・西諸県地区である。この傾向は、過去の調査から一貫している。

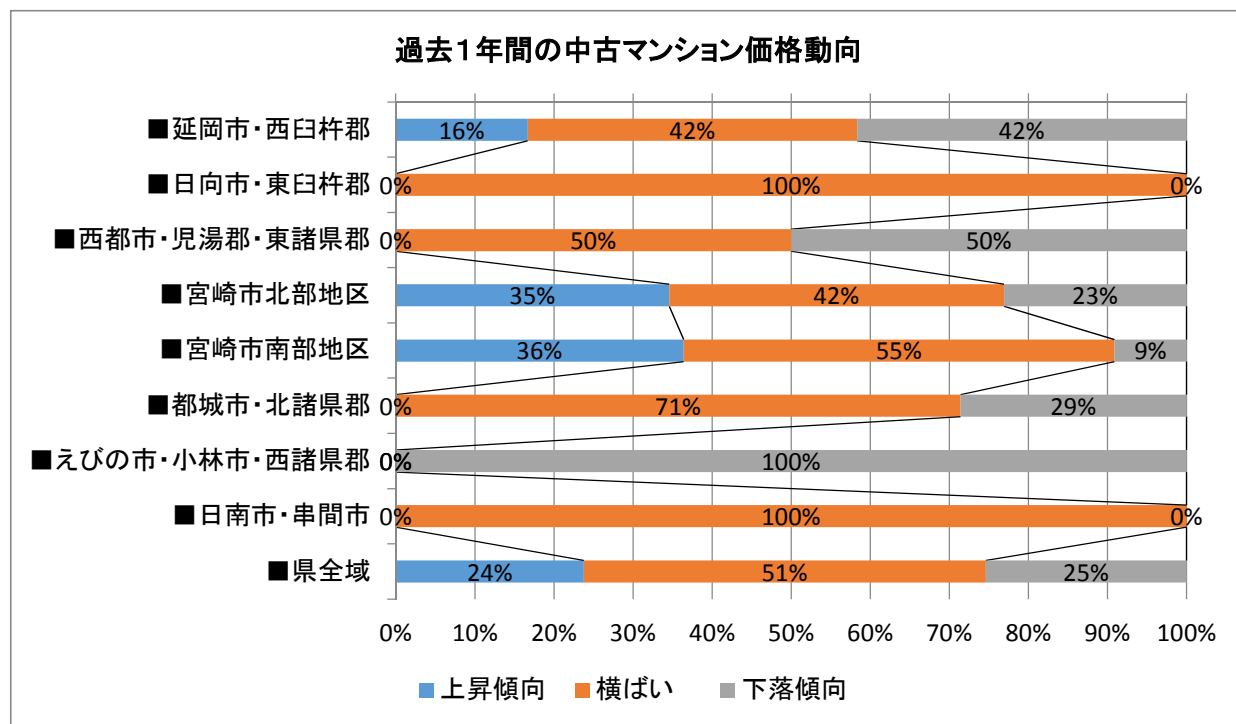
商業地域は、宮崎市でいえば大島通線、県道11号線、都城市及び延岡市の国道10号線沿いが、最も新規出店が多い地域である。宮崎市及び延岡市では、県外資本が分譲マンション用地を探しており、面積の広い容積率の高い土地の需要は旺盛である。

総じて、住宅地に比べて、商業地の取引は低調で、その傾向は県内全域で同じである。

(池 上)

## ④-1 中古マンション価格の動向と将来予測

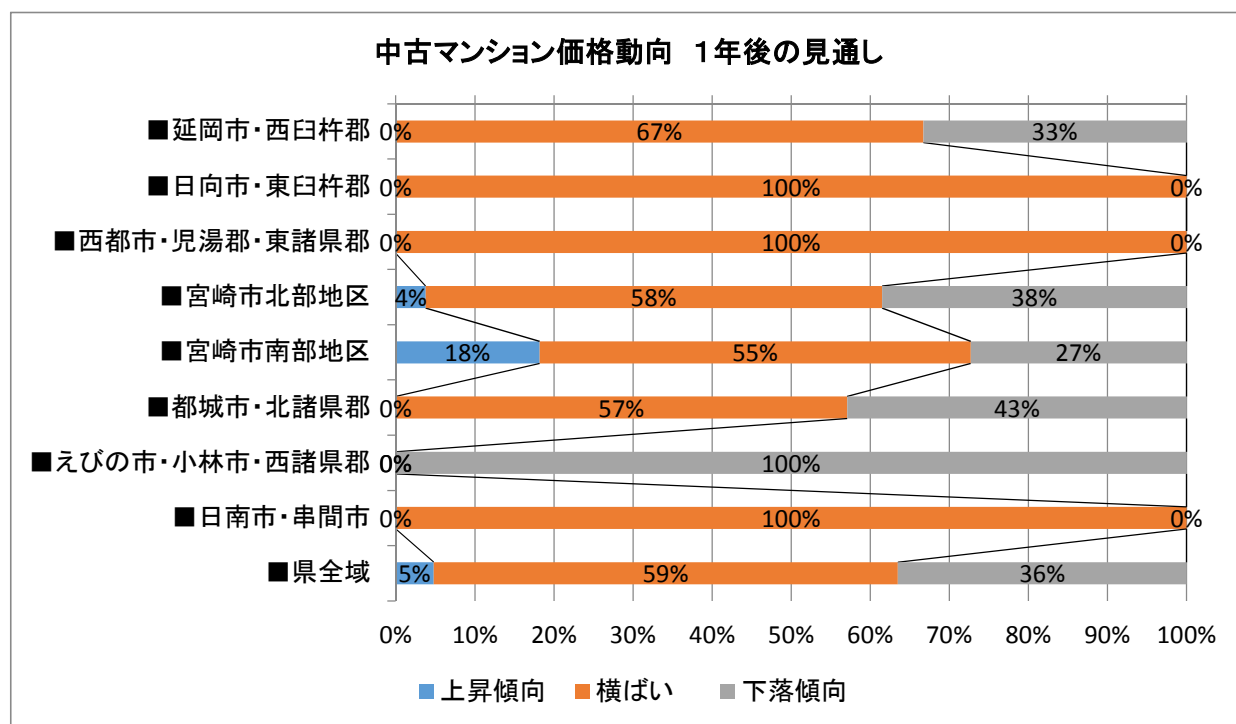
## 【中古マンション価格】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション価格(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の価格動向(中古マンション)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	2	5	5	12
	DI指数	-26%	16%	42%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	0	3
	DI指数	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	1	1	2
	DI指数	-50%	50%	50%	100%
宮崎市北部地区	回答数	9	11	6	26
	DI指数	12%	35%	42%	100%
宮崎市南部地区	回答数	4	6	1	11
	DI指数	27%	36%	55%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	71%	29%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	1	1
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	15	32	16	63
	DI指数	-1%	24%	51%	100%

## 【中古マンション価格】(予測値)

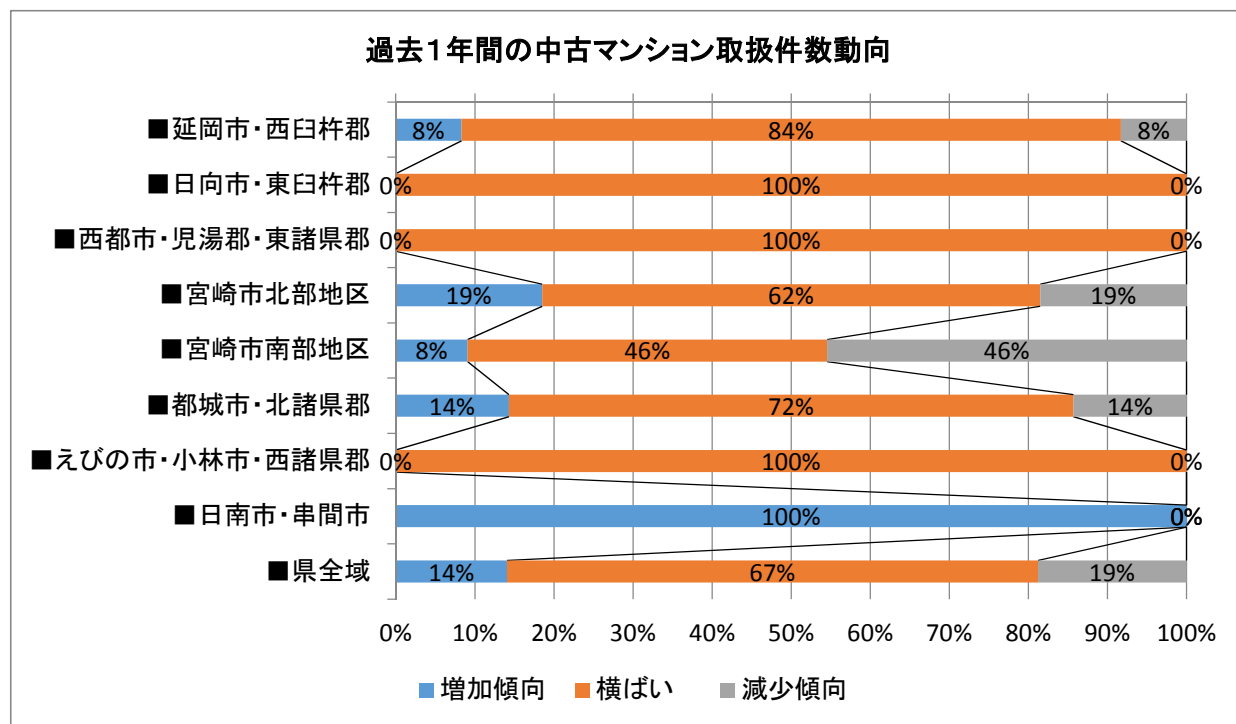


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション価格動向(将来)		1	2	3	合計	
調査時点から1年後の価格動向 (中古マンション)		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	4	12	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	0	3	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	0	2	2	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	15	10	26	
	DI指数	-34%	4%	58%	38%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	6	3	11	
	DI指数	-9%	18%	55%	27%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	4	3	7	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	0	1	1	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1	
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	3	37	23	63	
	DI指数	-31%	5%	59%	36%	100%

## ④-2 中古マンション取扱件数の動向と将来予測

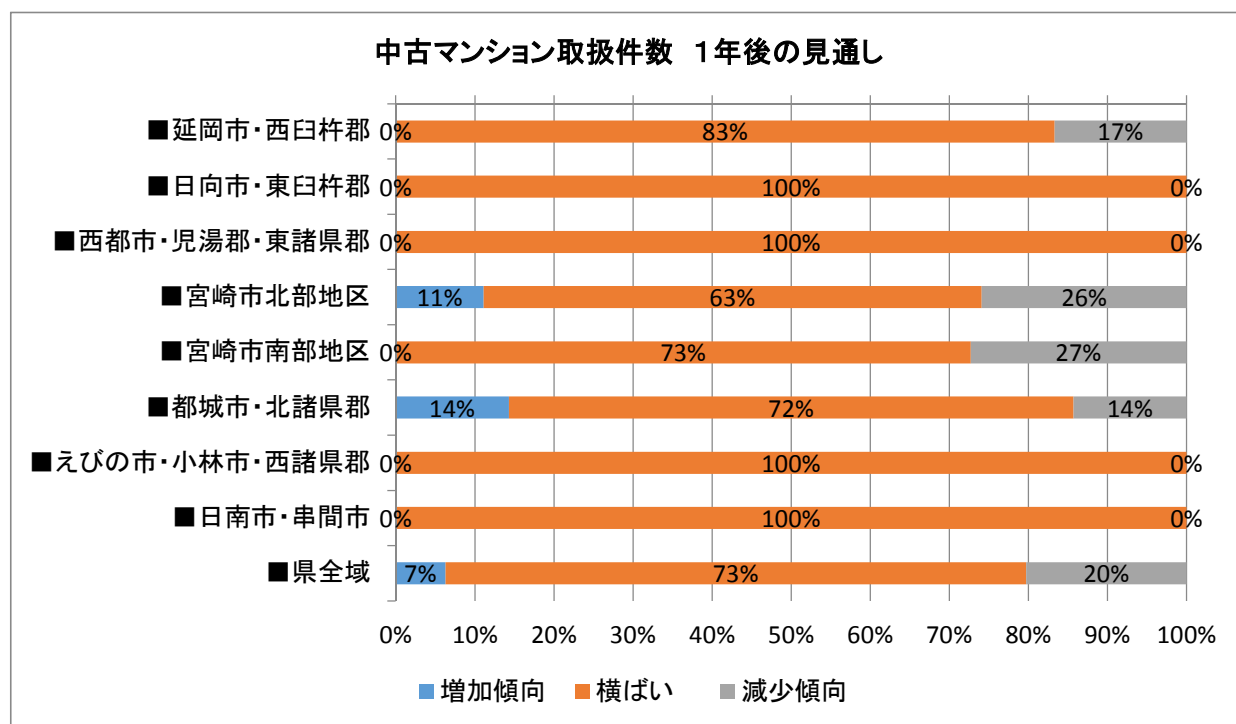
## 【中古マンション取扱件数】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

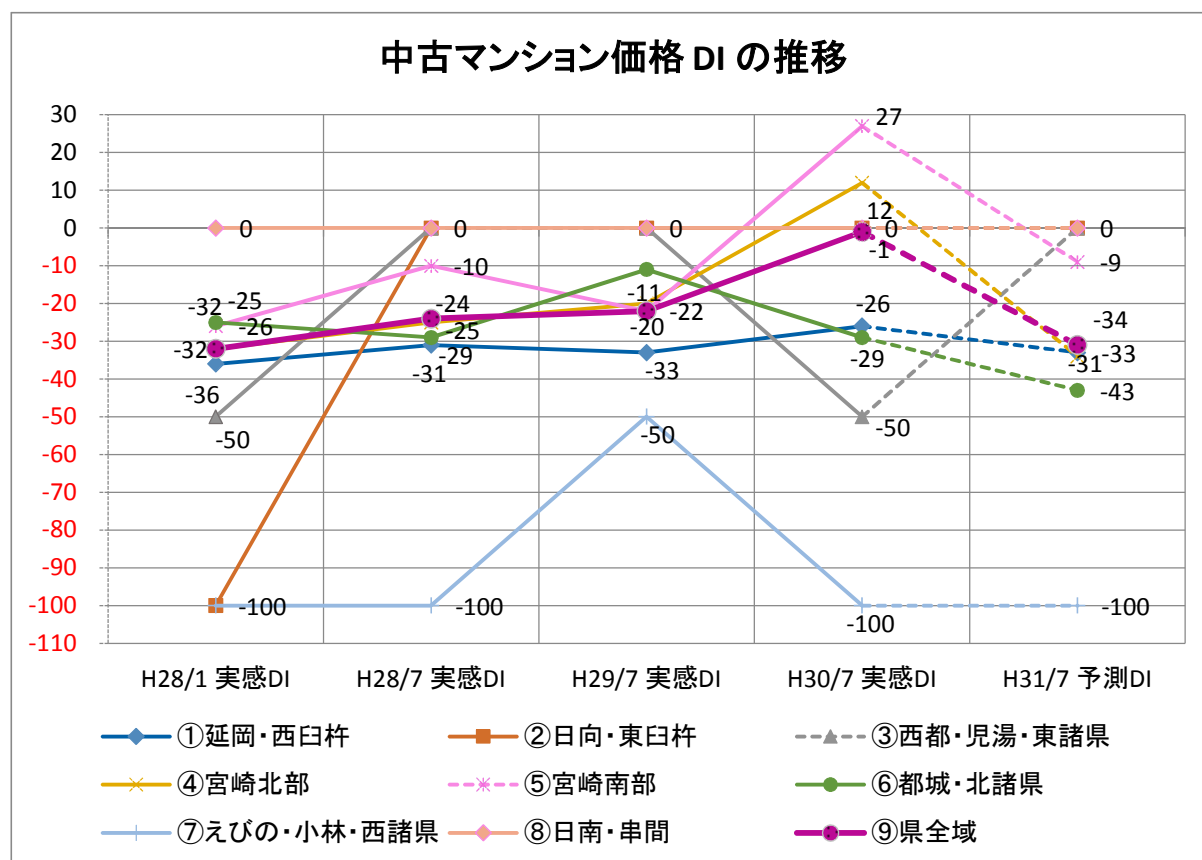
C問5.中古マンション取扱件数(現在)			1	2	3	
調査時点における過去1年間の取扱件数(中古マンション)			増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	10	1	12
	DI指数	0%	8%	84%	8%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	3	0	3
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		5	17	5	27
	DI指数	0%	19%	62%	19%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	5	5	11
	DI指数	-38%	8%	46%	46%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		1	5	1	7
	DI指数	0%	14%	72%	14%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
日南市・串間市	回答数		1	0	0	1
	DI指数	100%	100%	0%	0%	100%
県全域	回答数		9	43	12	64
	DI指数	-5%	14%	67%	19%	100%

## 【中古マンション取扱件数】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

C問5.中古マンション取扱件数(将来)		1	2	3	
調査時点から1年後の取扱件数 (中古マンション)		増加傾向	横ばい	減少傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	10	2	12
	DI指数	-17%	0%	83%	17%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	0	3
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	0	2
	DI指数	0%	0%	100%	0%
宮崎市北部地区	回答数	3	17	7	27
	DI指数	-15%	11%	63%	26%
宮崎市南部地区	回答数	0	8	3	11
	DI指数	-27%	0%	73%	27%
都城市・北諸県郡	回答数	1	5	1	7
	DI指数	0%	14%	72%	14%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
日南市・串間市	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
県全域	回答数	4	47	13	64
	DI指数	-13%	7%	73%	20%



## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-36	-31	-33	-26	-33
②日向・東臼杵	-100	0	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	-50	0	0	-50	0
④宮崎北部	-32	-25	-20	12	-34
⑤宮崎南部	-26	-10	-22	27	-9
⑥都城・北諸県	-25	-29	-11	-29	-43
⑦えびの・小林・西諸県	-100	-100	-50	-100	-100
⑧日南・串間	0	0	0	0	0
⑨県全域	-32	-24	-22	-1	-31

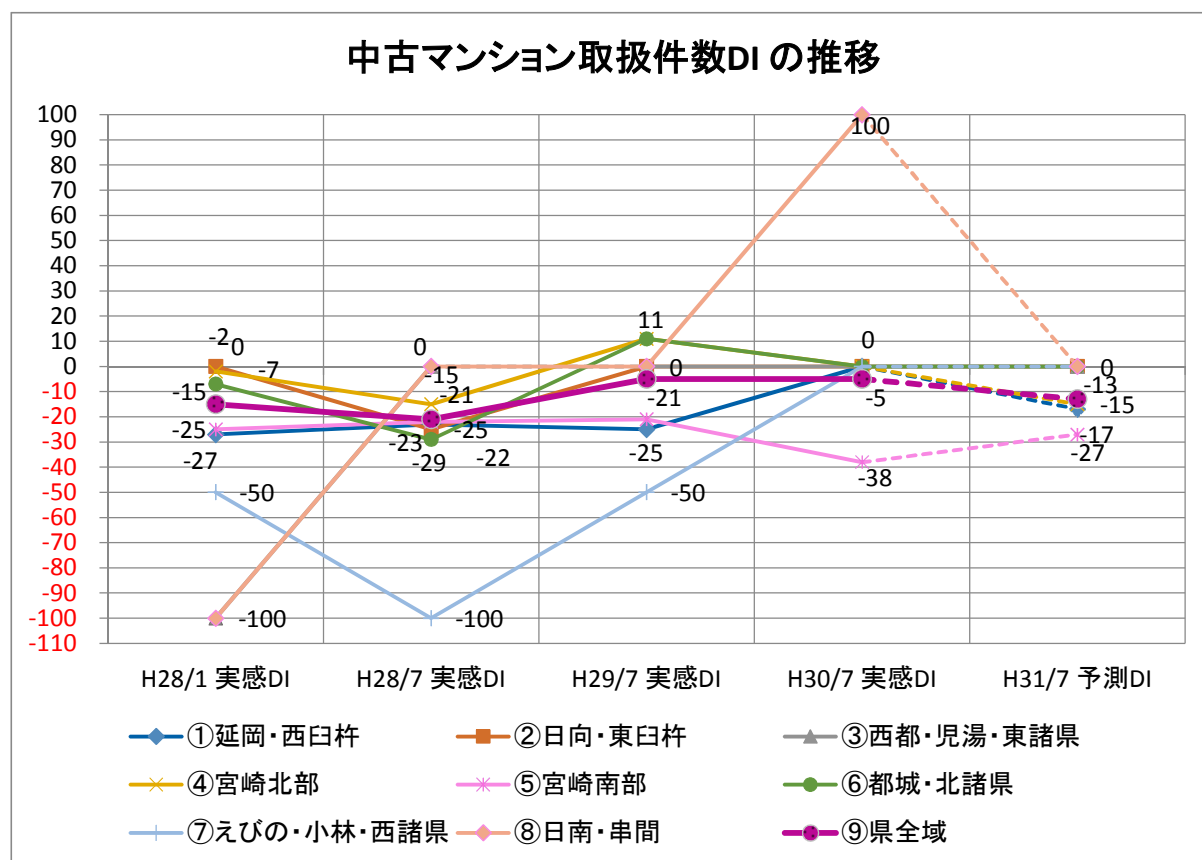
中古マンション価格の平成30年7月の実感値は、県全体では前回より+21改善し、-1となった。

中古マンション価格は、新築マンション及び新築戸建住宅並びに中古戸建住宅の各価格との関連が強い。需要者は、一般的には借入限度額との関係により、新築戸建→中古戸建・新築マンション→中古マンションの順に購入を検討すると思われ、現在の住宅ローンの低金利状態から、今までアパート等に賃貸で住んでいた人が、支払賃料と月額返済額との見合いで中古マンションを購入する動きが見られる。

宮崎市大淀川以北の人気のある小学校区(特に西池小・江平小校区)においては、今も続々と新築マンションが建設され、中古マンションにも一定の人气があつて、新築時からの価格の下落が抑えられているといった特徴がある。また、宮崎市南部においても、最近では新築マンションが次々と建設されており、宮交シティ周辺などの交通利便性や生活利便性に優れた地域に立地するマンションに人気が集まっている。

1年後の平成31年7月の予測DIは、平成30年7月実感値に比べて-30と先行きに対して厳しい見方となった。

(長 友)



#### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-27	-23	-25	0	-17
②日向・東臼杵	0	-25	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	-100	0	0	0	0
④宮崎北部	-2	-15	11	0	-15
⑤宮崎南部	-25	-22	-21	-38	-27
⑥都城・北諸県	-7	-29	11	0	0
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-100	-50	0	0
⑧日南・串間	-100	0	0	100	0
⑨県全域	-15	-21	-5	-5	-13

中古マンション取引件数の平成30年7月の実感値は、前回同様の-5であった。

地域別でみると、延岡・西臼杵地区が-25から±0、えびの・小林・西諸県地区が-50から±0へ改善し、日南・串間地区は±0から+100となった。この3地区は、そもそも供給戸数が少ないため、ブレ幅が大きいと思われる。また、宮崎市北部地区が前回の+11から今回は±0と-11悪化し、都城・北諸県地区は+11から±0へ、宮崎市南部地区が-21から-38へとなった。

宮崎市北部地区及び南部地区には一定の供給数があるため、DI値悪化は、業者間の競争により、各業者独自で中古マンションを取り扱える戸数が少なくなったことが原因と思われる。

中古マンションの取引において、立地以外では物件の築年数が大きく影響すると思われる。なぜなら修繕積立金が築年により段階的に上昇するため、月々の支払額に大きな影響を与えるからである。

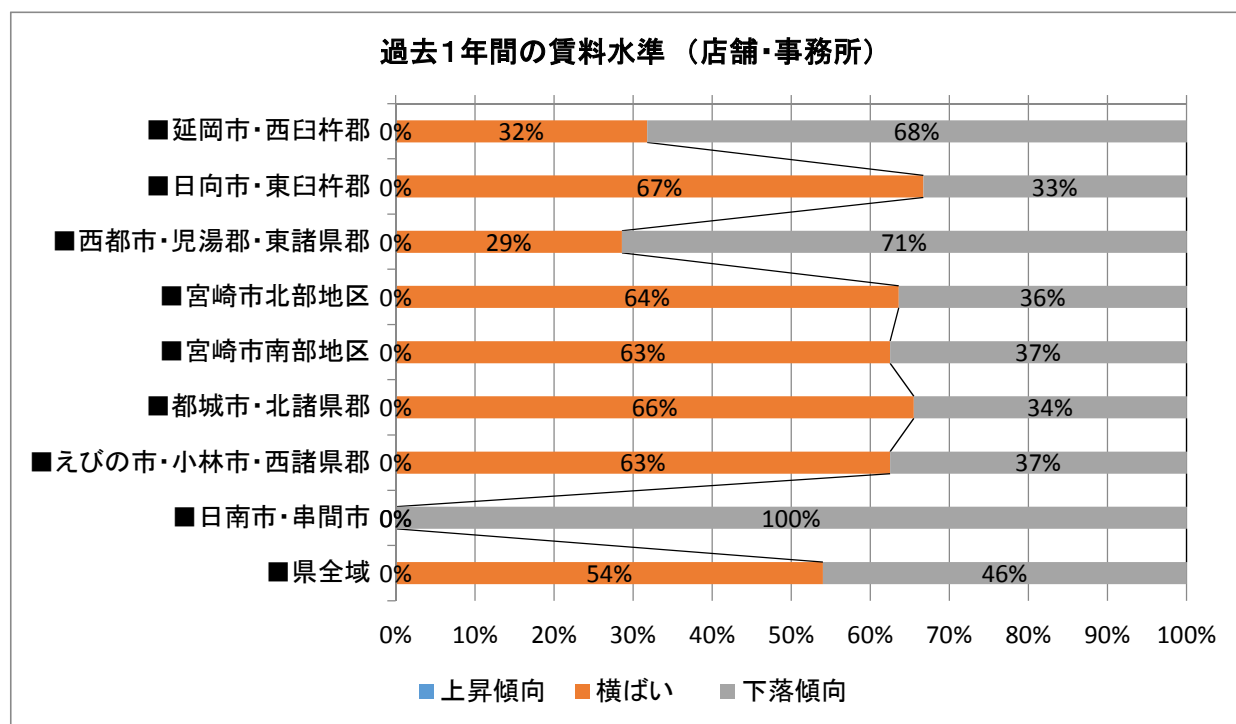
1年後の平成31年7月の予測DIは、平成30年7月の実感値に比べて-8とやや悪化するという見方である。宮崎市北部地区が±0から-15と数値が悪化しているが、これは保守的な見方をする業者が多いことが要因と思われる。

(長 友)

## (2) 不動産賃貸について

## ①-1 店舗・事務所賃料の動向と将来予測

## 【店舗・事務所賃料】(実感値)

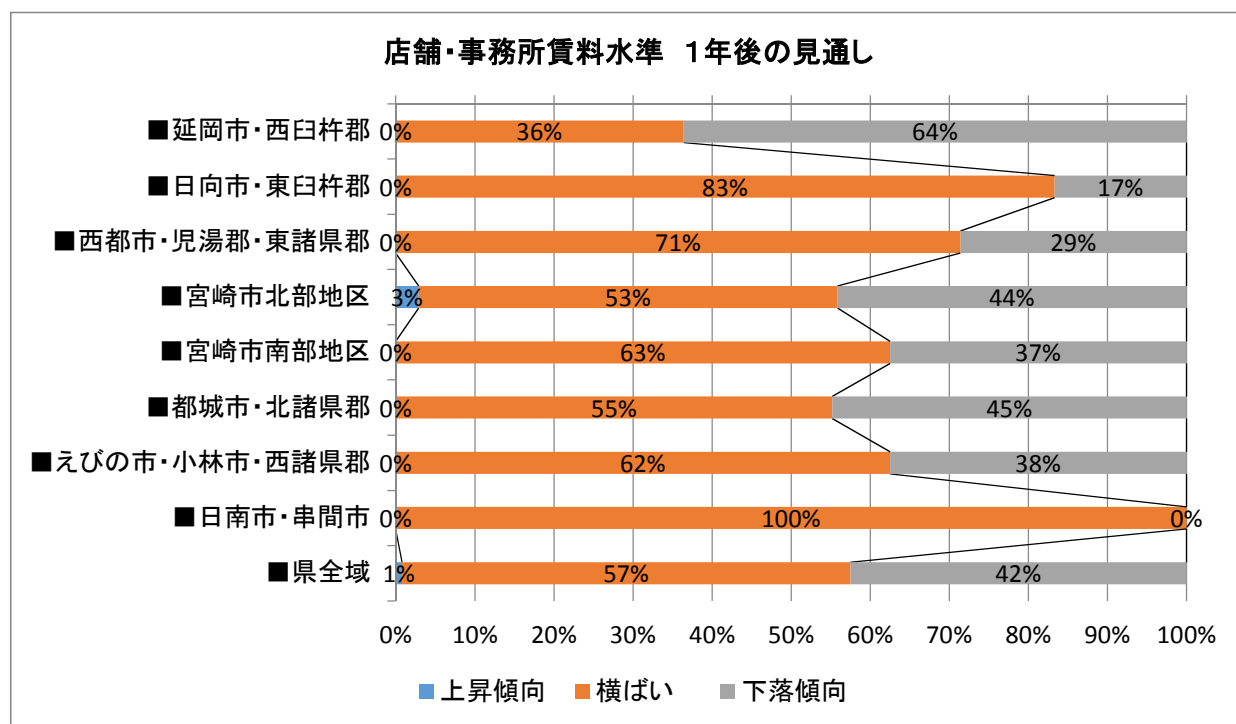


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.賃料水準（現在）		1	2	3	合計	
調査時点における過去1年間の賃料水準 （店舗・事務所）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	15	22	
	DI指数	-68%	0%	32%	68%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	2	6	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	2	5	7	
	DI指数	-71%	0%	29%	71%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	21	12	33	
	DI指数	-36%	0%	64%	36%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	6	16	
	DI指数	-37%	0%	63%	37%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	19	10	29	
	DI指数	-34%	0%	66%	34%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8	
	DI指数	-37%	0%	63%	37%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	5	5	
	DI指数	-100%	0%	0%	100%	100%
県全域	回答数	0	68	58	126	
	DI指数	-46%	0%	54%	46%	100%



## 【店舗・事務所賃料】(予測値)

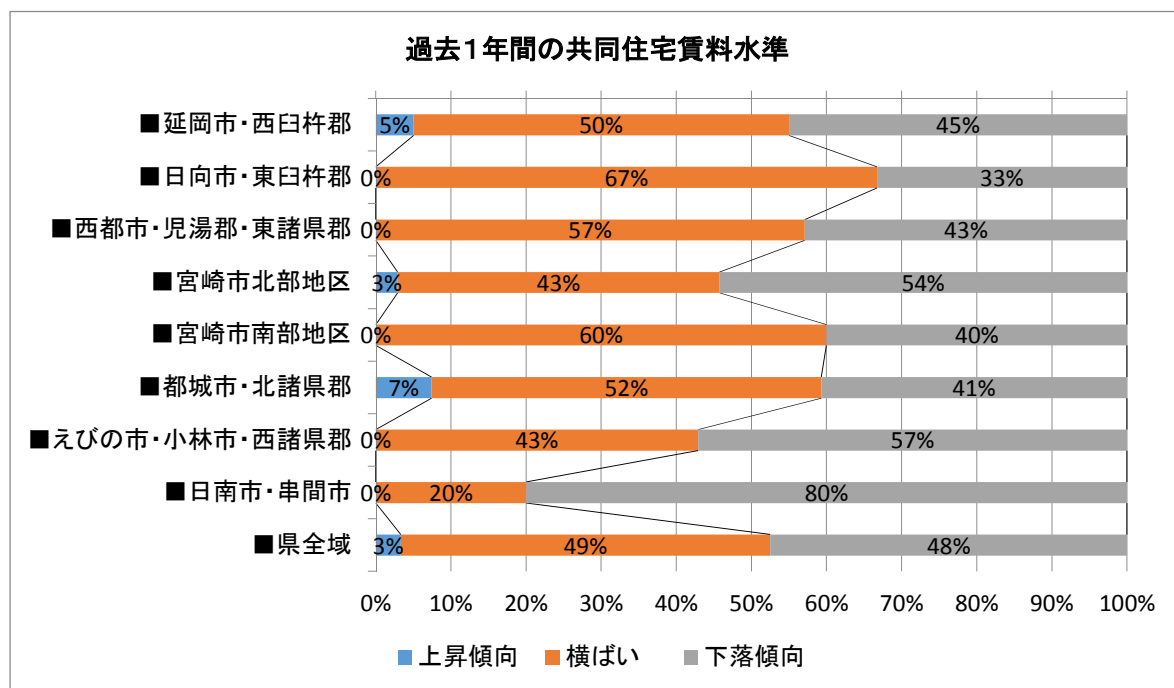


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の賃料水準 (店舗・事務所)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	8	14	22
	DI指数	-64%	0%	64%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	18	15	34
	DI指数	-41%	3%	44%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	6	16
	DI指数	-37%	0%	37%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	16	13	29
	DI指数	-45%	0%	45%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	5	3	8
	DI指数	-38%	0%	38%	100%
日南市・串間市	回答数	0	5	0	5
	DI指数	0%	100%	0%	100%
県全域	回答数	1	72	54	127
	DI指数	-41%	57%	42%	100%

## ①-2 共同住宅賃料の動向と将来予測

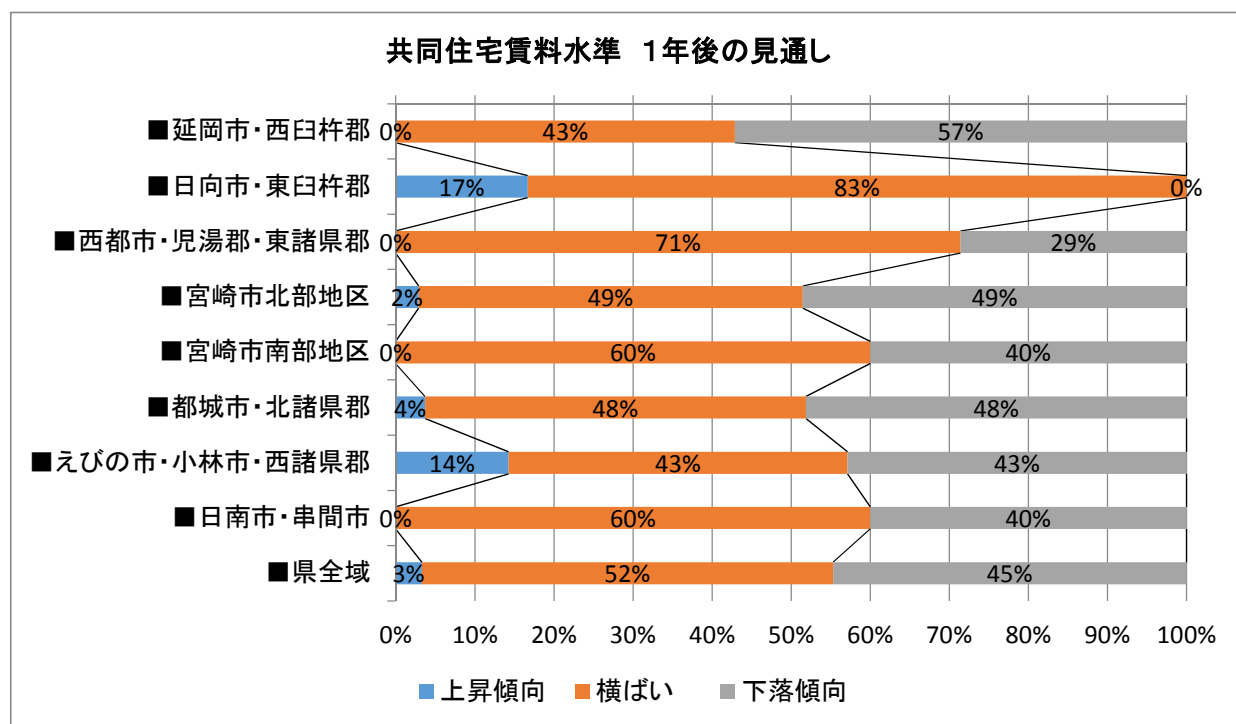
## 【共同住宅賃料】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

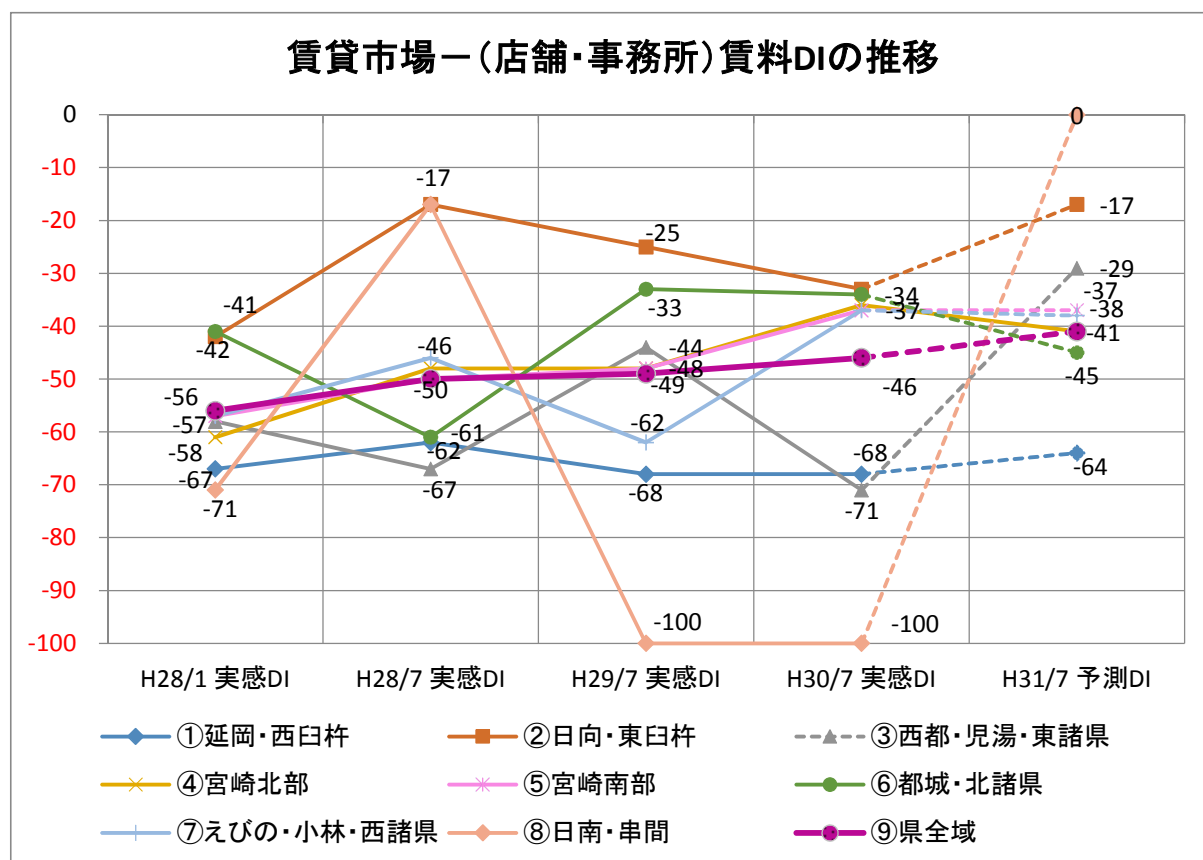
D問1.賃料水準(現在)		1	2	3		
調査時点における過去1年間の賃料水準 (共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	10	9	20	
	DI指数	-40%	5%	50%	45%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	2	6	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	3	7	
	DI指数	-43%	0%	57%	43%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	15	19	35	
	DI指数	-51%	3%	43%	54%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	9	6	15	
	DI指数	-40%	0%	60%	40%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	14	11	27	
	DI指数	-34%	7%	52%	41%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	4	7	
	DI指数	-57%	0%	43%	57%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	4	5	
	DI指数	-80%	0%	20%	80%	100%
県全域	回答数	4	60	58	122	
	DI指数	-45%	3%	49%	48%	100%

## 【共同住宅賃料】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	
調査時点から1年後の賃料水準(共同住宅)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	9	12	21
	DI指数	-57%	0%	43%	57%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	5	0	6
	DI指数	17%	83%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	5	2	7
	DI指数	-29%	0%	71%	29%
宮崎市北部地区	回答数	1	17	17	35
	DI指数	-47%	2%	49%	49%
宮崎市南部地区	回答数	0	9	6	15
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
都城市・北諸県郡	回答数	1	13	13	27
	DI指数	-44%	4%	48%	48%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	3	3	7
	DI指数	-29%	14%	43%	43%
日南市・串間市	回答数	0	3	2	5
	DI指数	-40%	0%	60%	40%
県全域	回答数	4	64	55	123
	DI指数	-42%	3%	52%	45%



## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-67	-62	-68	-68	-64
②日向・東臼杵	-42	-17	-25	-33	-17
③西都・児湯・東諸県	-58	-67	-44	-71	-29
④宮崎北部	-61	-48	-48	-36	-41
⑤宮崎南部	-57	-50	-48	-37	-37
⑥都城・北諸県	-41	-61	-33	-34	-45
⑦えびの・小林・西諸県	-57	-46	-62	-37	-38
⑧日南・串間	-71	-17	-100	-100	0
⑨県全域	-56	-50	-49	-46	-41

平成30年7月の実感値は、これまでの調査と同様にすべての地域でマイナスとなったが、県全域としては改善傾向にある。宮崎北部、宮崎南部は改善傾向にあり、えびの・小林・西諸県は大きく改善したが、日向・東臼杵、西都・児湯・東諸県地区については悪化した。なお、日南・串間地区においてはサンプル数が少ないこともあるが、-100と厳しい状況が続いている。

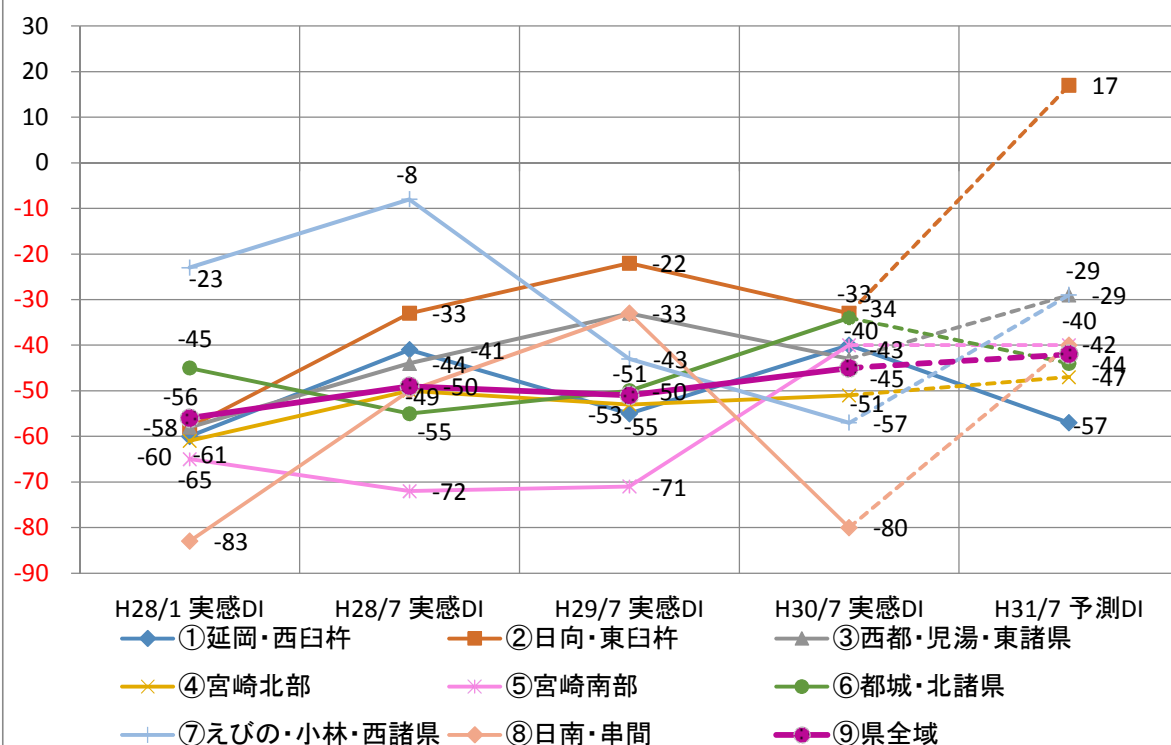
宮崎市のニシタチや都城市の牟田町等の飲み屋街の賃料は概ね横ばいで推移していると考えられるが、小売・物販等の店舗としては駐車場を備える郊外型大規模商業施設への顧客流出と、これに伴う中心部商業地の衰退により既存店舗への出店意欲が依然として低く、店舗賃料は低調な状況が続いている。

平成31年7月の予測値は、都城・北諸県を除き、改善又は概ね横ばいであり、やや明るい見通しの地域が多かった。

都城地区については中心市街地に図書館、子育て支援施設等の「Mall mall」が、小林地区についてはスーパー、市民交流施設、オフィス、賃貸マンション等の「TENAMU」がオープンした。都城地区については当該影響は現在のところ顕在化しているとはいえないが、小林地区は核たる店舗となるスーパーも開業しており、周辺空き店舗の解消、顧客回遊性の向上等が期待される。

(鬼 東)

## 賃貸市場－(共同住宅)賃料DIの推移



## 【DI値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-60	-41	-55	-40	-57
②日向・東臼杵	-58	-33	-22	-33	17
③西都・児湯・東諸県	-58	-44	-33	-43	-29
④宮崎北部	-61	-50	-53	-51	-47
⑤宮崎南部	-65	-72	-71	-40	-40
⑥都城・北諸県	-45	-55	-50	-34	-44
⑦えびの・小林・西諸県	-23	-8	-43	-57	-29
⑧日南・串間	-83	-50	-33	-80	-40
⑨県全域	-56	-49	-51	-45	-42

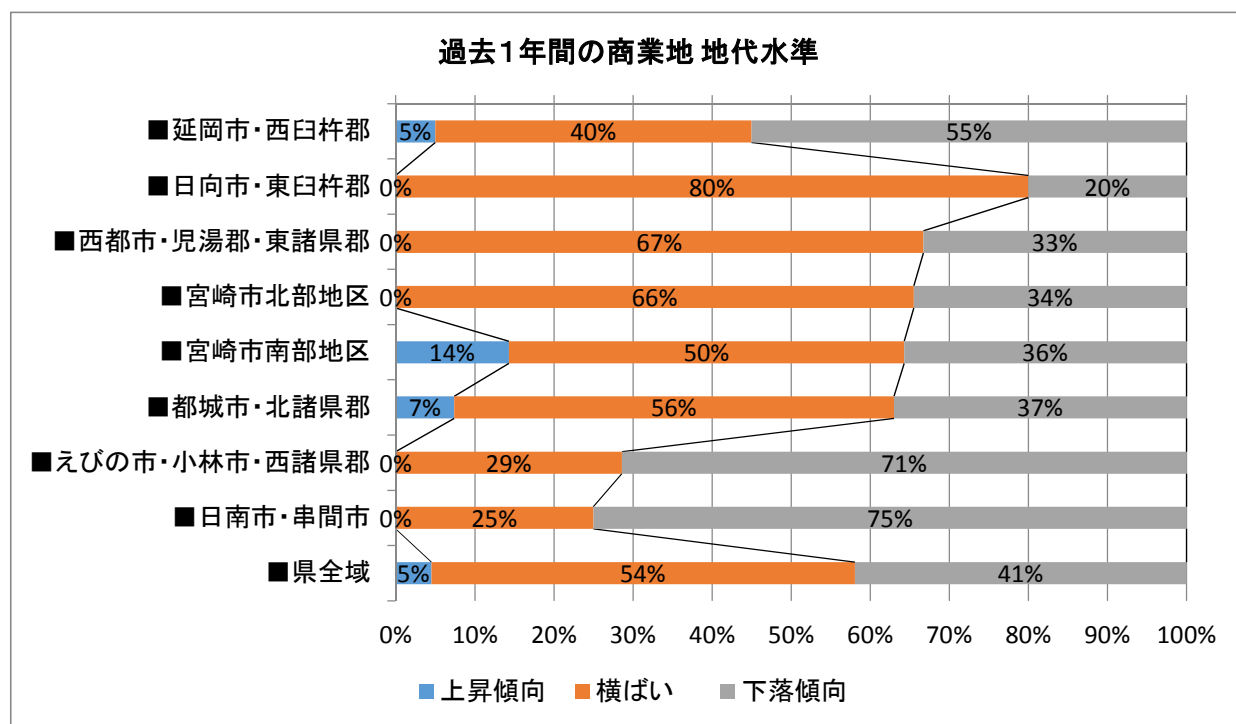
平成30年7月の実感値は、すべての地域でマイナスとなったが、県全域のDI値は前回より6改善した。延岡・西臼杵、宮崎北部、都城・北諸県が大きく改善した一方、日向・東臼杵、西都・児湯・東諸県、えびの・小林・西諸県、日南・串間が大きく悪化し、特に、日南・串間についてはサンプル数が少ないこともあるが前回より47悪化し、-80で最もマイナスが大きかった。

県全体的に少子化、人口減少が進む中、相続税対策等による自己所有地を活用した共同住宅、貸家の建設が続き供給過剰感がある。近年、住宅ローンの低金利による新築賃貸物件の増加と、若年層の持ち家指向の影響もあり、中古賃貸物件の空室が増え家賃は下落傾向にある。特に築年数の古い物件については、空室率が高くなっており、家賃を大きく下げるケースや入居時の敷金等を取らないケースも少なくない。今後もこの状況は続くものと思われ、特に人口減少率の高い地域についての共同住宅の賃貸市場は厳しい状況にある。

(鬼 束)

## ②-1 商業地地代の動向と将来予測

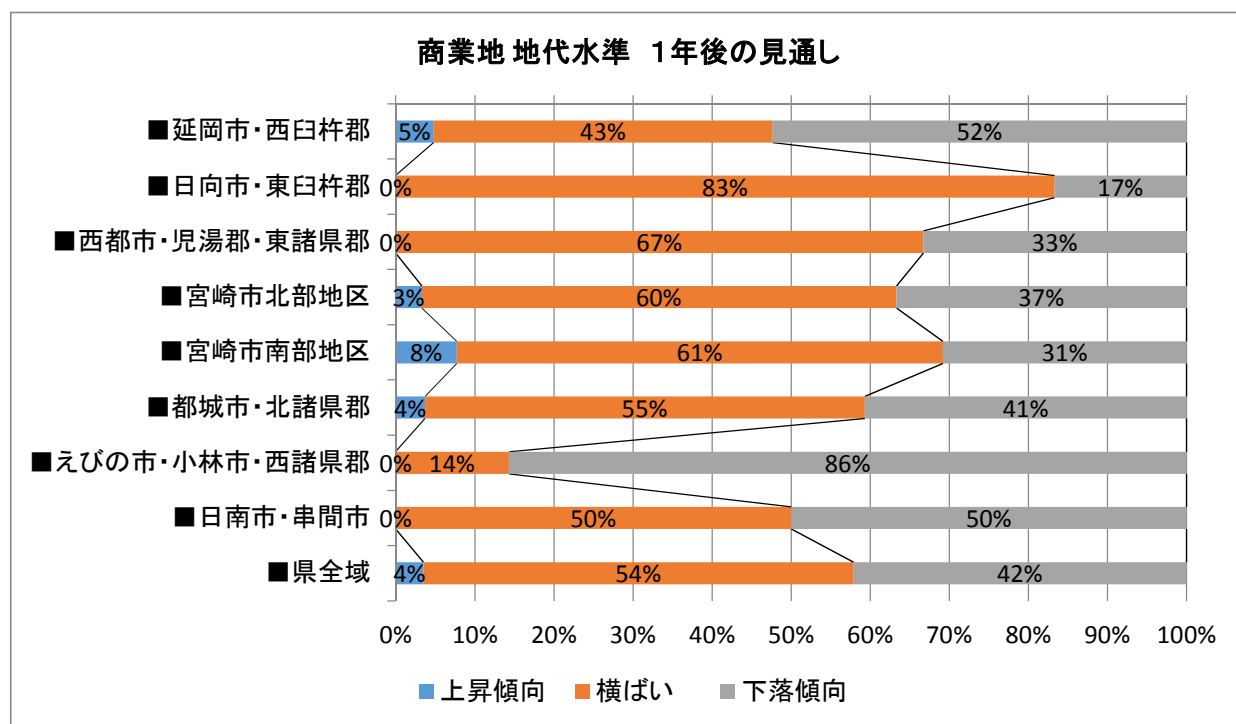
## 【商業地地代】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.地代水準（現在）		1	2	3	合計	
調査時点における過去1年間の地代水準（商業地）		上昇傾向	横ばい	下落傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	8	11	20	
	DI指数	-50%	5%	40%	55%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	1	5	
	DI指数	-20%	0%	80%	20%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	2	6	
	DI指数	-33%	0%	67%	33%	100%
宮崎市北部地区	回答数	0	19	10	29	
	DI指数	-34%	0%	66%	34%	100%
宮崎市南部地区	回答数	2	7	5	14	
	DI指数	-22%	14%	50%	36%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	2	15	10	27	
	DI指数	-30%	7%	56%	37%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7	
	DI指数	-71%	0%	29%	71%	100%
日南市・串間市	回答数	0	1	3	4	
	DI指数	-75%	0%	25%	75%	100%
県全域	回答数	5	60	47	112	
	DI指数	-36%	5%	54%	41%	100%

## 【商業地地代】(予測値)

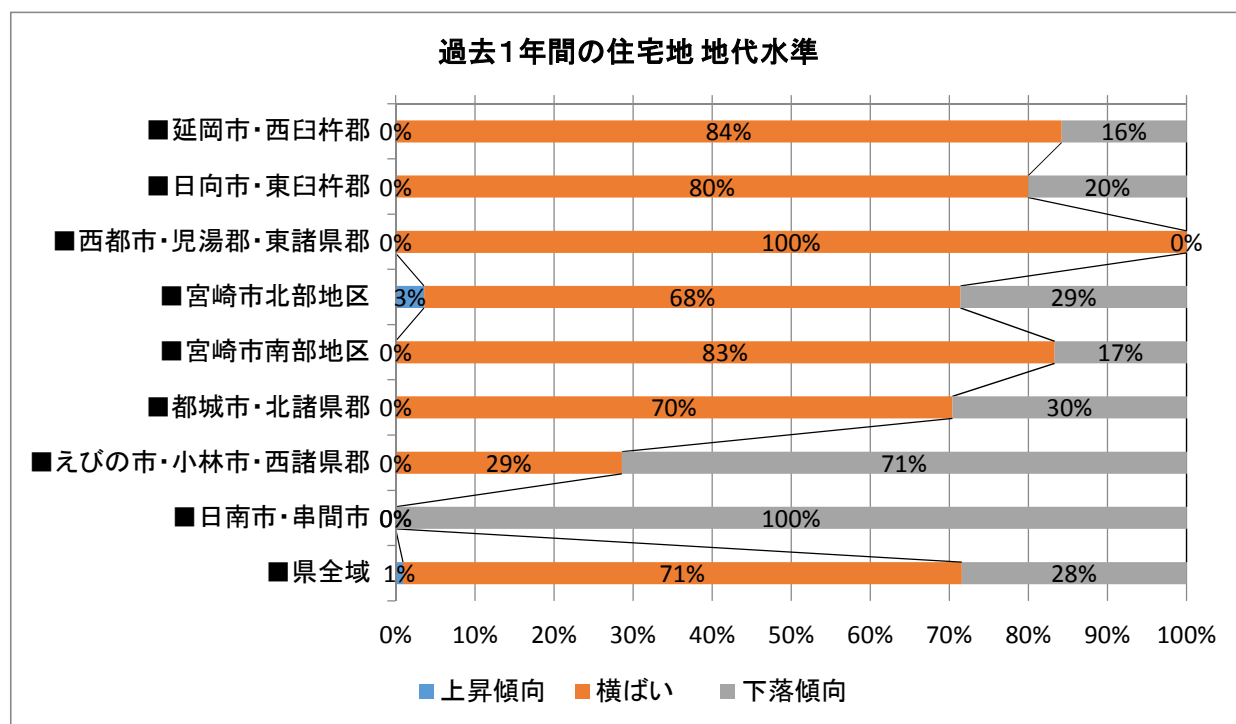


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問2.賃料水準(将来)		1	2	3	合計
調査時点から1年後の地代水準 (商業地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	9	11	21
	DI指数	-47%	5%	43%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	5	1	6
	DI指数	-17%	0%	83%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	4	2	6
	DI指数	-33%	0%	67%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	18	11	30
	DI指数	-34%	3%	60%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	8	4	13
	DI指数	-23%	8%	61%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	15	11	27
	DI指数	-37%	4%	55%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	1	6	7
	DI指数	-86%	0%	14%	100%
日南市・串間市	回答数	0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	100%
県全域	回答数	4	62	48	114
	DI指数	-38%	4%	54%	100%

## ②-2 住宅地地代の動向と将来予測

## 【住宅地地代】(実感値)

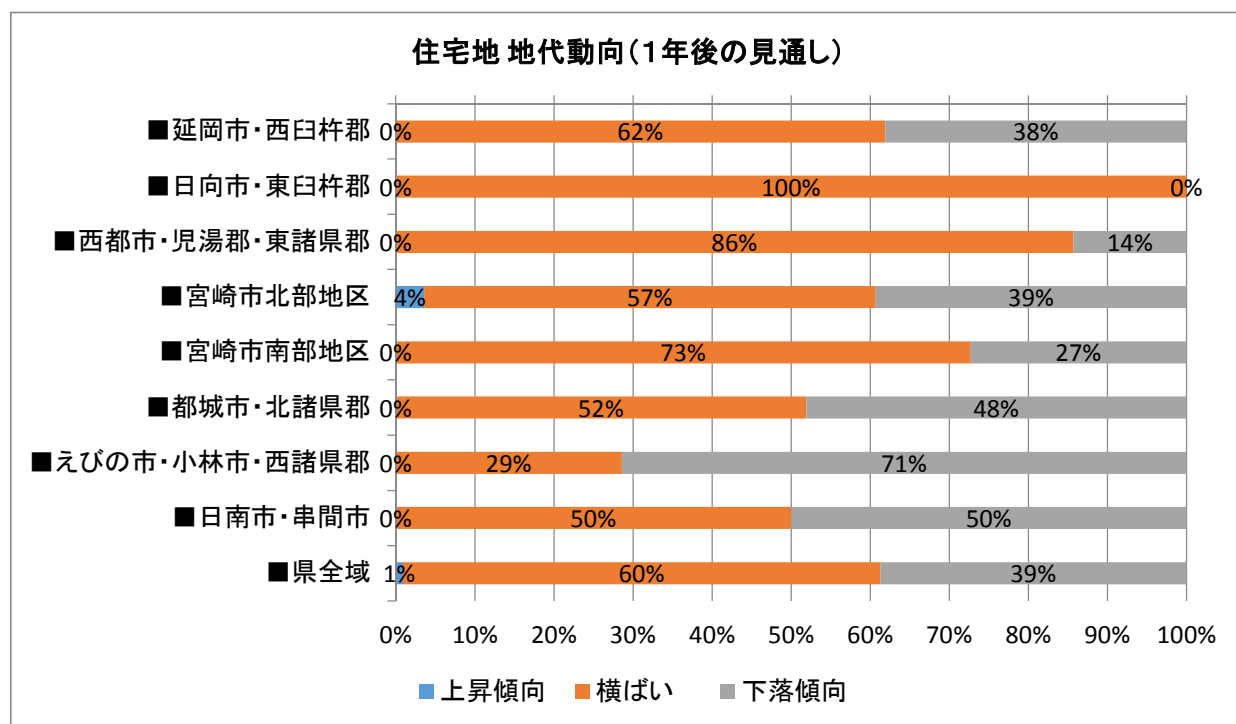


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問1.地代水準(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の地代水準(住宅地)		上昇傾向	横ばい	下落傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	16	3	19
	DI指数	-16%	0%	84%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	4	1	5
	DI指数	-20%	0%	80%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	0	7	0	7
	DI指数	0%	0%	100%	100%
宮崎市北部地区	回答数	1	19	8	28
	DI指数	-26%	3%	68%	100%
宮崎市南部地区	回答数	0	10	2	12
	DI指数	-17%	0%	83%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	0	19	8	27
	DI指数	-30%	0%	70%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	100%
日南市・串間市	回答数	0	0	4	4
	DI指数	-100%	0%	100%	100%
県全域	回答数	1	77	31	109
	DI指数	-27%	1%	71%	100%

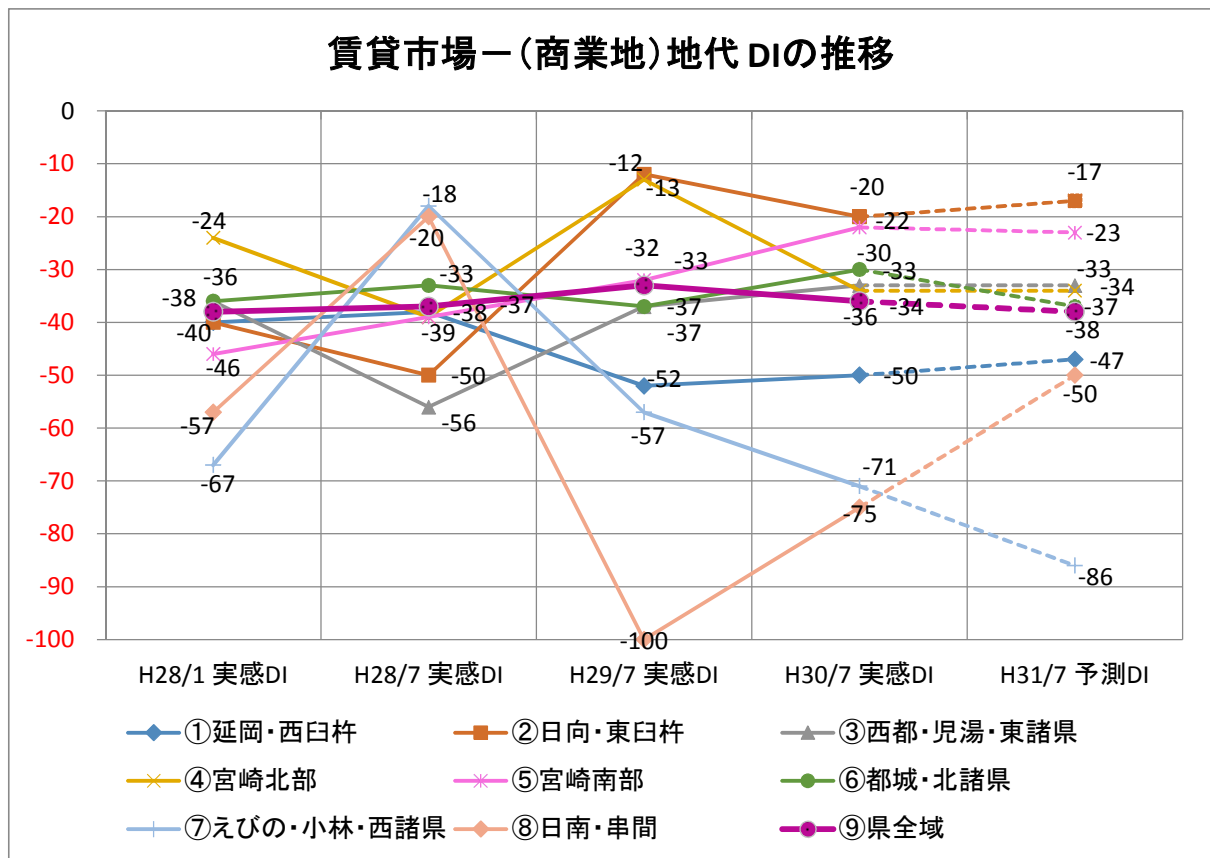


## 【住宅地地代】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

賃料動向			1	2	3	
調査時点から1年後の住宅地地代動向(予測値)			上昇傾向	横ばい	下落傾向	合計
延岡市・西臼杵郡	回答数		0	13	8	21
	DI指数	-38%	0%	62%	38%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	6	0	6
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	6	1	7
	DI指数	-14%	0%	86%	14%	100%
宮崎市北部地区	回答数		1	16	11	28
	DI指数	-35%	4%	57%	39%	100%
宮崎市南部地区	回答数		0	8	3	11
	DI指数	-27%	0%	73%	27%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		0	14	13	27
	DI指数	-48%	0%	52%	48%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	2	5	7
	DI指数	-71%	0%	29%	71%	100%
日南市・串間市	回答数		0	2	2	4
	DI指数	-50%	0%	50%	50%	100%
県全域	回答数		1	67	43	111
	DI指数	-38%	1%	60%	39%	100%



### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-40	-38	-52	-50	-47
②日向・東臼杵	-40	-50	-12	-20	-17
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-37	-33	-33
④宮崎北部	-24	-39	-13	-34	-34
⑤宮崎南部	-46	-39	-32	-22	-23
⑥都城・北諸県	-36	-33	-37	-30	-37
⑦えびの・小林・西諸県	-67	-18	-57	-71	-86
⑧日南・串間	-57	-20	-100	-75	-50
⑨県全域	-38	-37	-33	-36	-38

商業地の地代における平成30年7月の実感値は、県全体では前回より－3悪化し、－36となった。特徴的なエリアとして、宮崎北部地区が－21悪化し、宮崎南部地区が＋10改善している。

宮崎北部地区では、増床によりイオンモールの客数が更に増加したが、その他の地域における事業用借地等の需要が少なくなっていることがDI値が悪化した要因の一つと考えられる。宮崎南部地区では、宮交シティとイオン南宮崎店の建替が計画されており、周辺商業地への波及効果の期待等がDI値が改善した要因の一つと考えられる。また、当該地区では過去1年間の地代水準が上昇したとの回答が14%と、比較的高い水準となっており、出店意欲が高い状態にあるものと考えられる。

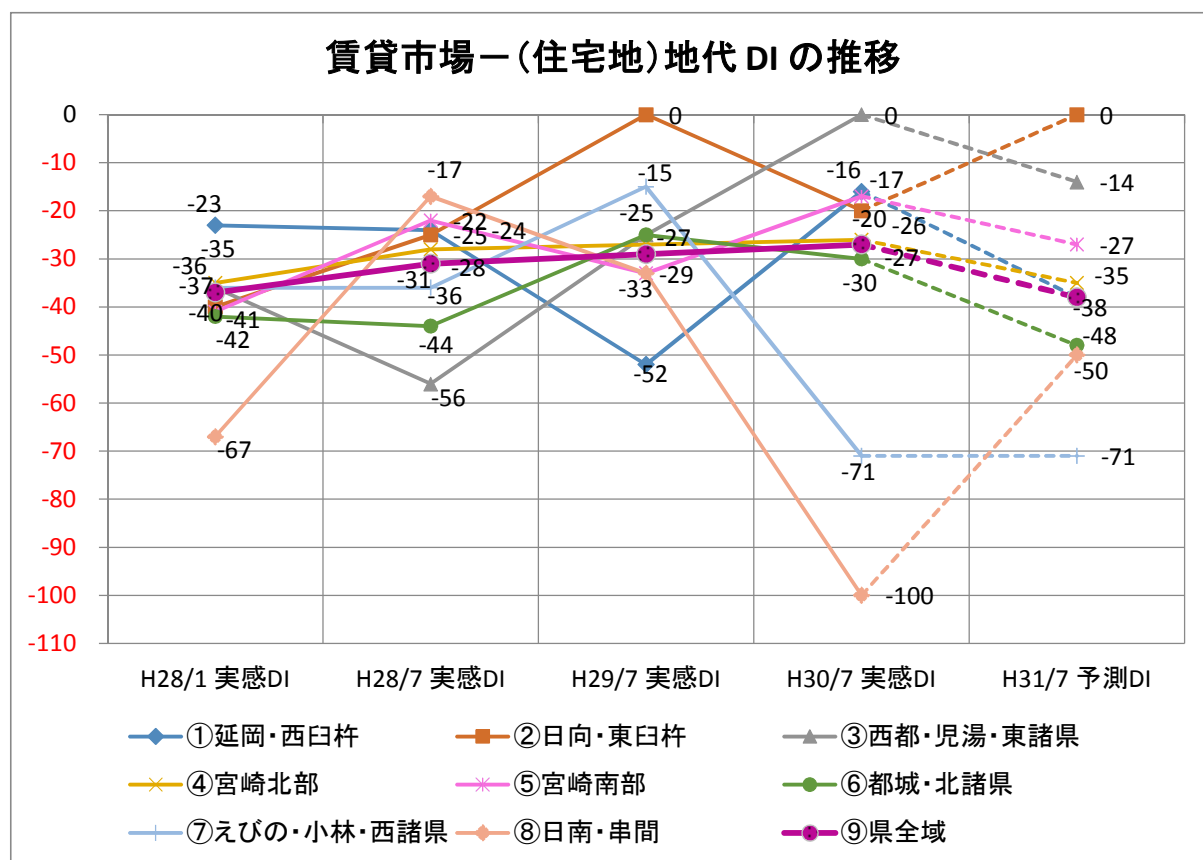
延岡・西臼杵地区、日向・東臼杵地区、西都・児湯・東諸県地区は、ほぼ前回と同じ水準の回答であり、DI値もほぼ横ばいとなっている。

都城・北諸県地区は、DI値が＋7改善し、また、過去1年間の地代水準が上昇したとの回答が7%あることから、引き続き郊外路線商業地域における出店意欲は高いと考えられる。

えびの・小林・西諸県地区及び日南・串間地区ではDI値が－70以上で、土地の賃貸需要は非常に少ない状況にあると考えられる。

1年後の予測DI値については、平成30年7月の実感値と概ね横ばい傾向と予測されており、引き続き下落傾向が続くと考えられる。

(傳 田)



### 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-23	-24	-52	-16	-38
②日向・東臼杵	-40	-25	0	-20	0
③西都・児湯・東諸県	-36	-56	-25	0	-14
④宮崎北部	-35	-28	-27	-26	-35
⑤宮崎南部	-41	-22	-33	-17	-27
⑥都城・北諸県	-42	-44	-25	-30	-48
⑦えびの・小林・西諸県	-36	-36	-15	-71	-71
⑧日南・串間	-67	-17	-33	-100	-50
⑨県全域	-37	-31	-29	-27	-38

住宅地の地代における平成30年7月の実感値は、県全体では前回より+2改善し、-27となった。

日向・東臼杵地区のDI値が±0から-20となったが、平成31年7月の予測DI値は±0となっていることから、当該地域における住宅地の地代は、引き続き底値水準にあるものと考えられる。

延岡・西臼杵地区～都城・北諸県地区までは、過去1年間の地代水準は横ばいとの回答が70%を占めており、これら地区の地代水準は概ね横ばい傾向にあると考えられる。

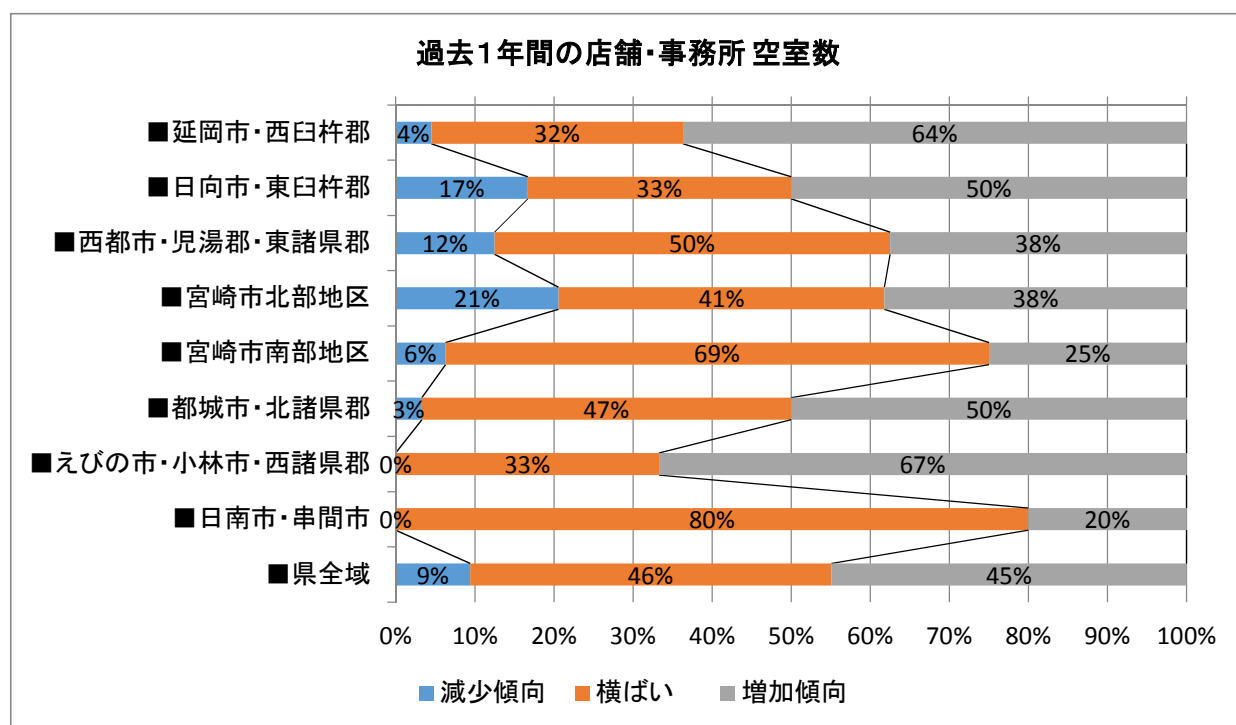
えびの・小林・西諸県地区と日南・串間地区は前回調査からDI値が大きく悪化しており、人口減少や少子高齢化により、土地の需要が非常に少ない状況にあると考えられる。

なお、宮崎北部地区では、過去1年間の地代水準が上昇傾向にあるとの回答が3%あった。当該地区には人気が高い住宅地が存し、また、マンションの建設需要も高いことから、限られたエリアでは地代が上昇傾向にあると考えられる。

(傳 田)

## ③-1 店舗・事務所空室数の動向

## 【店舗・事務所 空室数】(実感値)

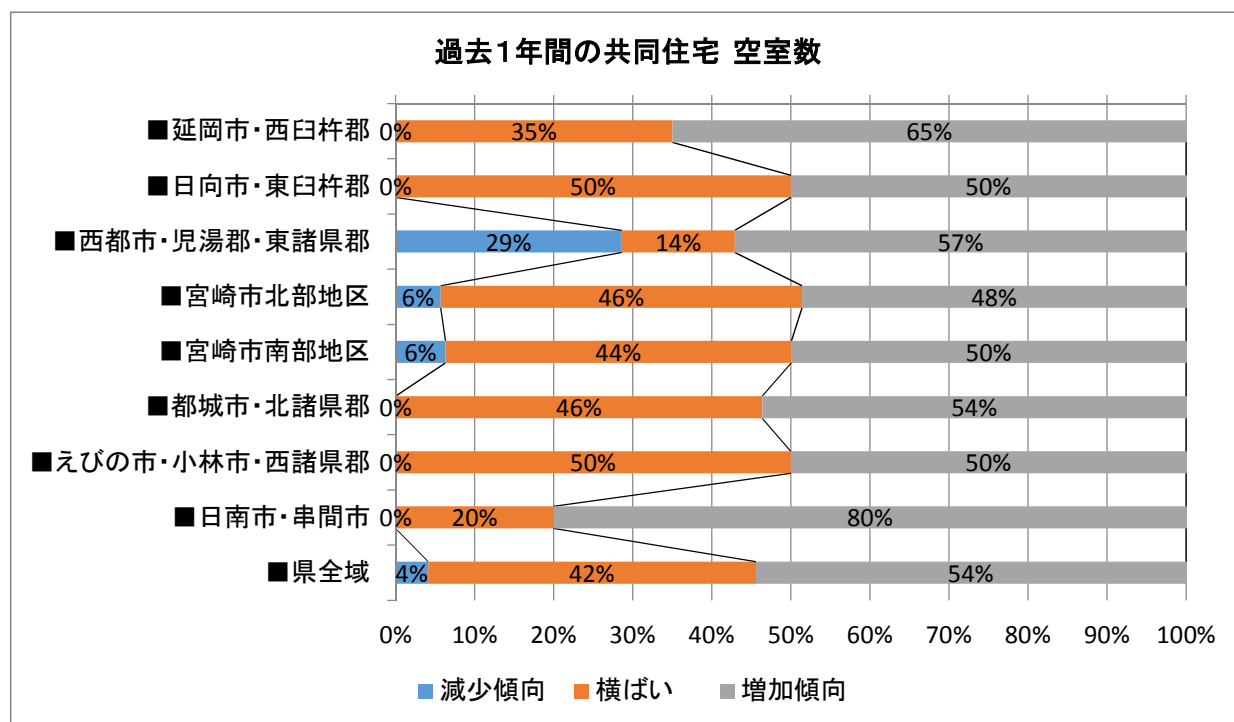


※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計	
調査時点における過去1年間の空室数 (店舗・事務所)		減少傾向	横ばい	増加傾向		
延岡市・西臼杵郡	回答数	1	7	14	22	
	DI指数	-60%	4%	32%	64%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数	1	2	3	6	
	DI指数	-33%	17%	33%	50%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	1	4	3	8	
	DI指数	-26%	12%	50%	38%	100%
宮崎市北部地区	回答数	7	14	13	34	
	DI指数	-17%	21%	41%	38%	100%
宮崎市南部地区	回答数	1	11	4	16	
	DI指数	-19%	6%	69%	25%	100%
都城市・北諸県郡	回答数	1	14	15	30	
	DI指数	-47%	3%	47%	50%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	2	4	6	
	DI指数	-67%	0%	33%	67%	100%
日南市・串間市	回答数	0	4	1	5	
	DI指数	-20%	0%	80%	20%	100%
県全域	回答数	12	58	57	127	
	DI指数	-36%	9%	46%	45%	100%

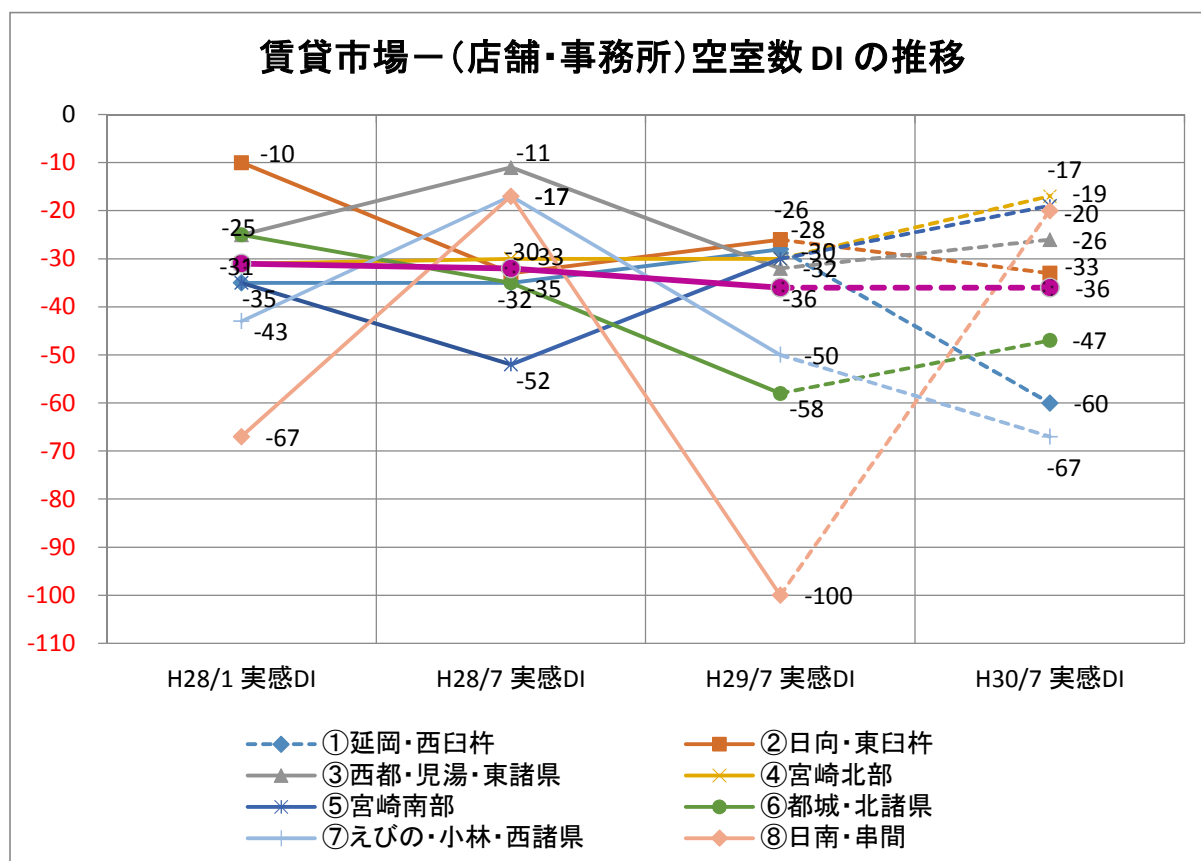
## ③-2 共同住宅空室数の動向

## 【共同住宅 空室数】(実感値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

D問3.空室数(現在)		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の空室数(共同住宅)		減少傾向	横ばい	増加傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	13	20
	DI指数	-65%	0%	35%	65%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	1	4	7
	DI指数	-28%	29%	14%	57%
宮崎市北部地区	回答数	2	16	17	35
	DI指数	-42%	6%	46%	48%
宮崎市南部地区	回答数	1	7	8	16
	DI指数	-44%	6%	44%	50%
都城市・北諸県郡	回答数	0	13	15	28
	DI指数	-54%	0%	46%	54%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	0	3	3	6
	DI指数	-50%	0%	50%	50%
日南市・串間市	回答数	0	1	4	5
	DI指数	-80%	0%	20%	80%
県全域	回答数	5	51	67	123
	DI指数	-50%	4%	42%	54%



## 【D I 値】

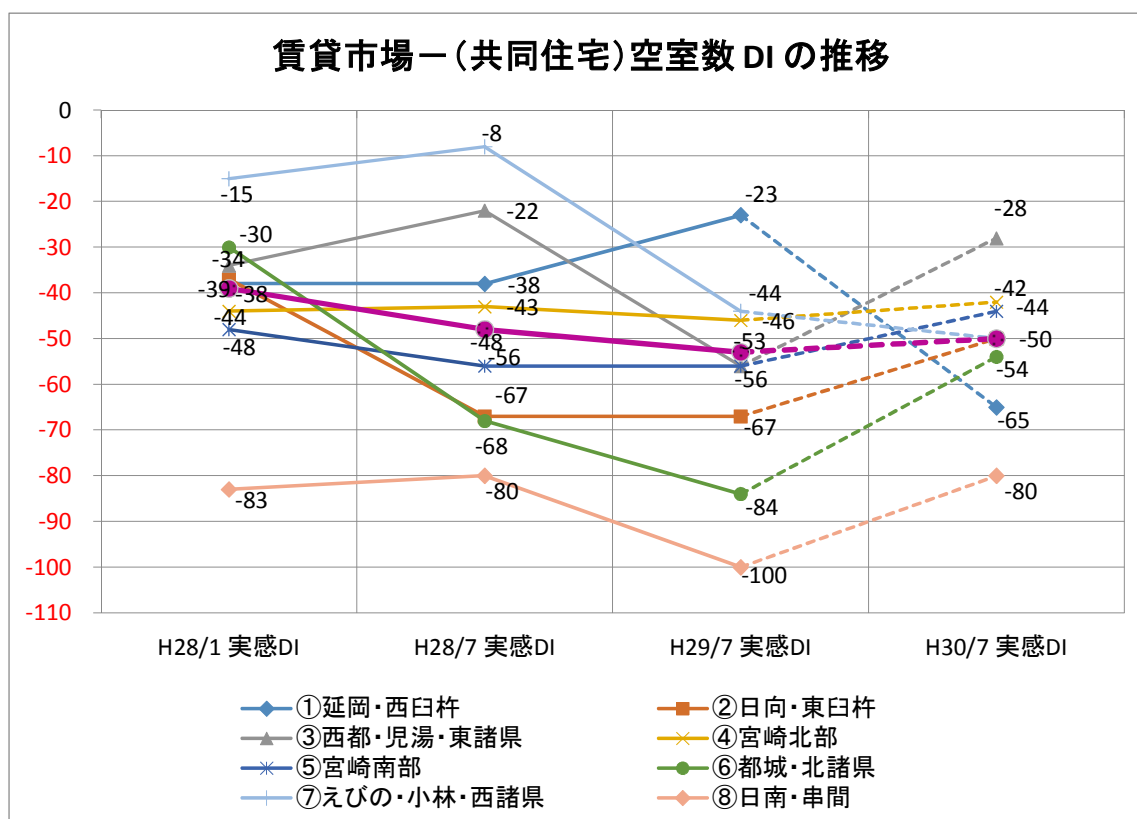
地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-35	-35	-28	-60
②日向・東臼杵	-10	-33	-26	-33
③西都・児湯・東諸県	-25	-11	-32	-26
④宮崎北部	-31	-30	-30	-17
⑤宮崎南部	-35	-52	-30	-19
⑥都城・北諸県	-25	-35	-58	-47
⑦えびの・小林・西諸県	-43	-17	-50	-67
⑧日南・串間	-67	-17	-100	-20
⑨県全域	-31	-32	-36	-36

平成30年7月の実感値は、県全域では前回と同じ-36となった。地域別でみると、多くの地区は横ばい傾向で推移しているが、延岡・西臼杵地区とえびの・小林・西諸県地区では前回より悪化した。延岡市では今年4月に延岡駅前に複合施設「エンクロス」がオープンして期待を集めたが、今のところ、駅前や周辺商店街への経済波及効果は限定的で、依然として新規店舗の出店は郊外の国道10号線沿いが中心となっている。その他、えびの市では霧島連山・硫黄山が噴火した影響もあり、地域経済は停滞しており、「道の駅えびの」以外に集客が見込める施設は見当たらない。

対して、日南・串間地区では前回より大きく改善している。サンプル数が少ないため変動幅が大きくなったとも考えられるが、日南市では外部から専門家を招いて油津商店街の再生を図っており、部分的ではあるものの、観光客などが集まり賑わいを見せつつあることも一因として考えられる。

また、宮崎市は北部・南部とも緩やかに改善しており、道路整備が進む宮崎駅東側で新規出店が見られる。

(中 武)



## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI
①延岡・西臼杵	-38	-38	-23	-65
②日向・東臼杵	-37	-67	-67	-50
③西都・児湯・東諸県	-34	-22	-56	-28
④宮崎北部	-44	-43	-46	-42
⑤宮崎南部	-48	-56	-56	-44
⑥都城・北諸県	-30	-68	-84	-54
⑦えびの・小林・西諸県	-15	-8	-44	-50
⑧日南・串間	-83	-80	-100	-80
⑨県全域	-39	-48	-53	-50

平成30年7月の実感値は、県全域では前回とほぼ同じ-50で、依然としてマイナスの状況が続いている。地域別でみた場合、西都・児湯・東諸県地区や都城・北諸県地区などやや改善しているところもあるが、県全域にわたってアパートが数多く建築されている状況のなかで、空室は確実に増加している。老朽化したアパートは家賃を下げたり、リノベーションを実施するなどして、入居率の向上を試みているが、学生向けのアパートで水回りの設備が古いままの物件は敬遠される傾向が強い。

延岡・西臼杵地区では前回より42悪化して、-65となった。前回、前々回と-30前後で推移していたものが、今回大きく値を下げた。延岡市内では岡富地区や市役所周辺の利便性が良い地域などで続々とアパートが建てられており、実際の賃貸需要を大きく上回る数の物件が市場に供給されているものと考えられる。

また、日南・串間地区は、店舗・事務所と同じようにやや改善した結果となった。

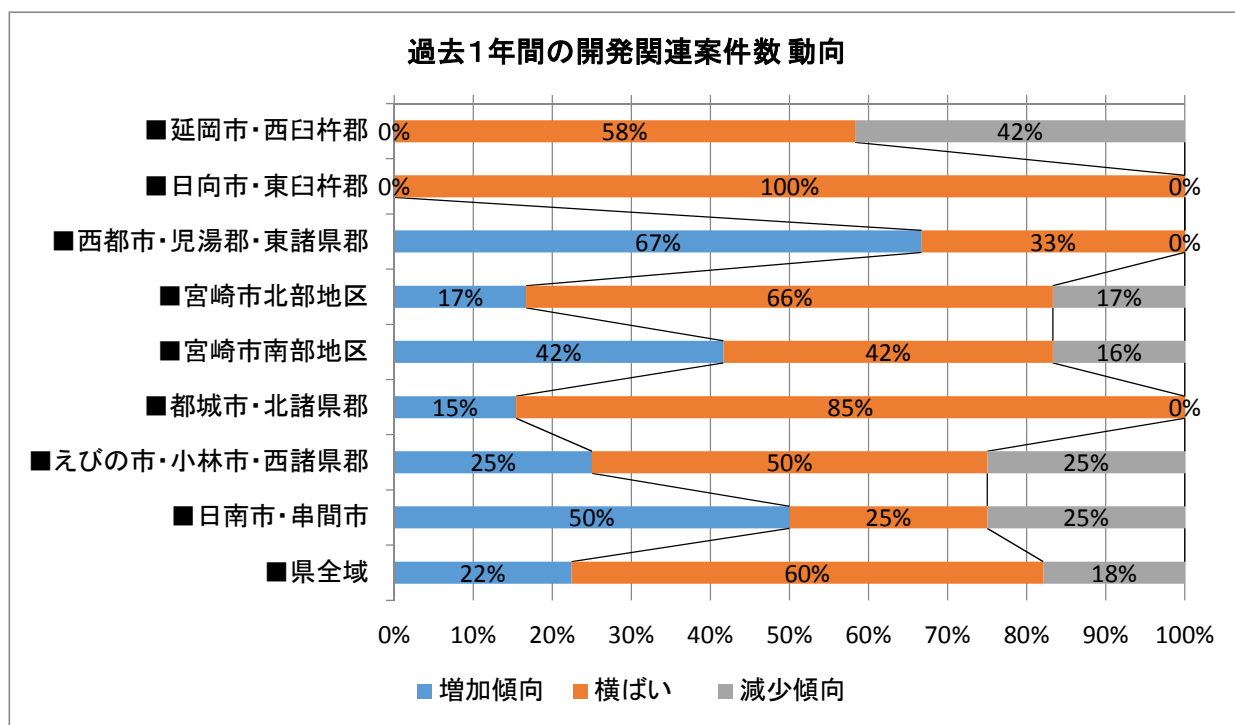
(中 武)



## (3) 開発関連(宅地開発・マンション開発など)について

## ① 開発進行中案件数の動向と将来予測

## 【開発進行中案件数】(実感値)

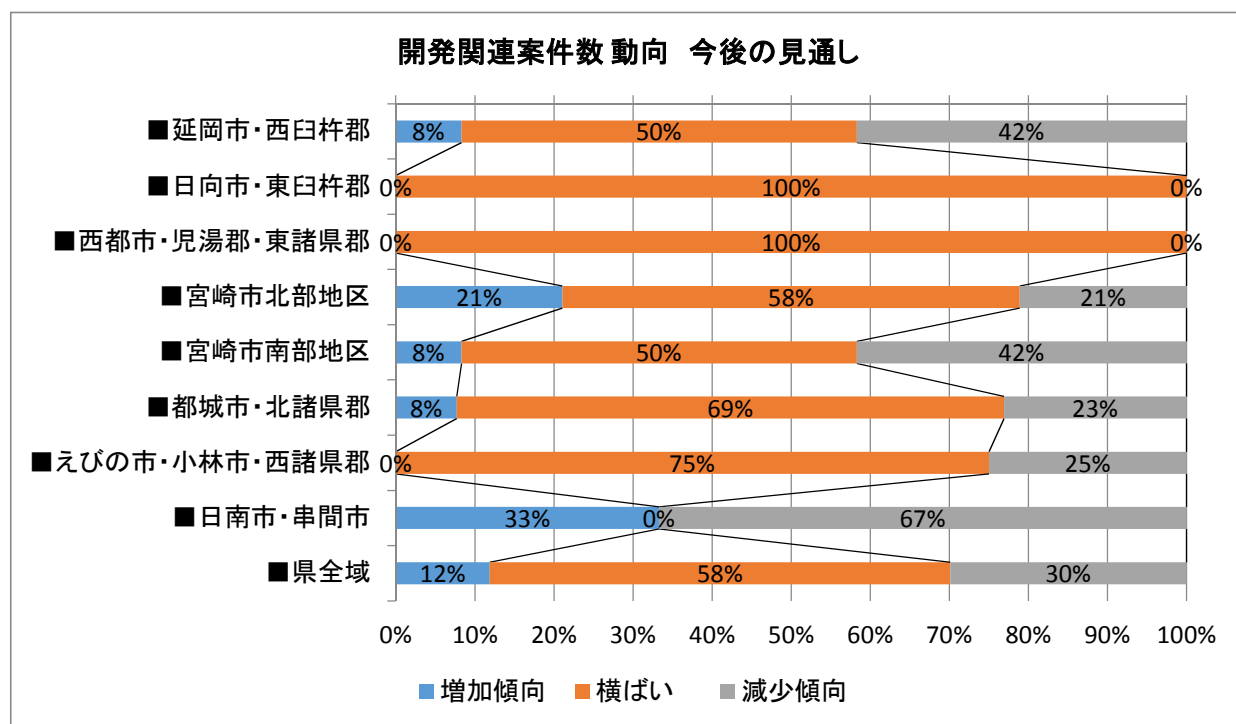


※横ばい=下落幅の縮小傾向も含みます。

E(1)開発関連案件数		1	2	3	合計
調査時点における過去1年間の開発関連案件数		増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数	0	7	5	12
	DI指数	-42%	0%	58%	42%
日向市・東臼杵郡	回答数	0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数	2	1	0	3
	DI指数	67%	33%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数	3	12	3	18
	DI指数	0%	17%	66%	17%
宮崎市南部地区	回答数	5	5	2	12
	DI指数	26%	42%	42%	16%
都城市・北諸県郡	回答数	2	11	0	13
	DI指数	15%	15%	85%	0%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数	1	2	1	4
	DI指数	0%	25%	50%	25%
日南市・串間市	回答数	2	1	1	4
	DI指数	25%	50%	25%	100%
県全域	回答数	15	40	12	67
	DI指数	4%	22%	60%	18%

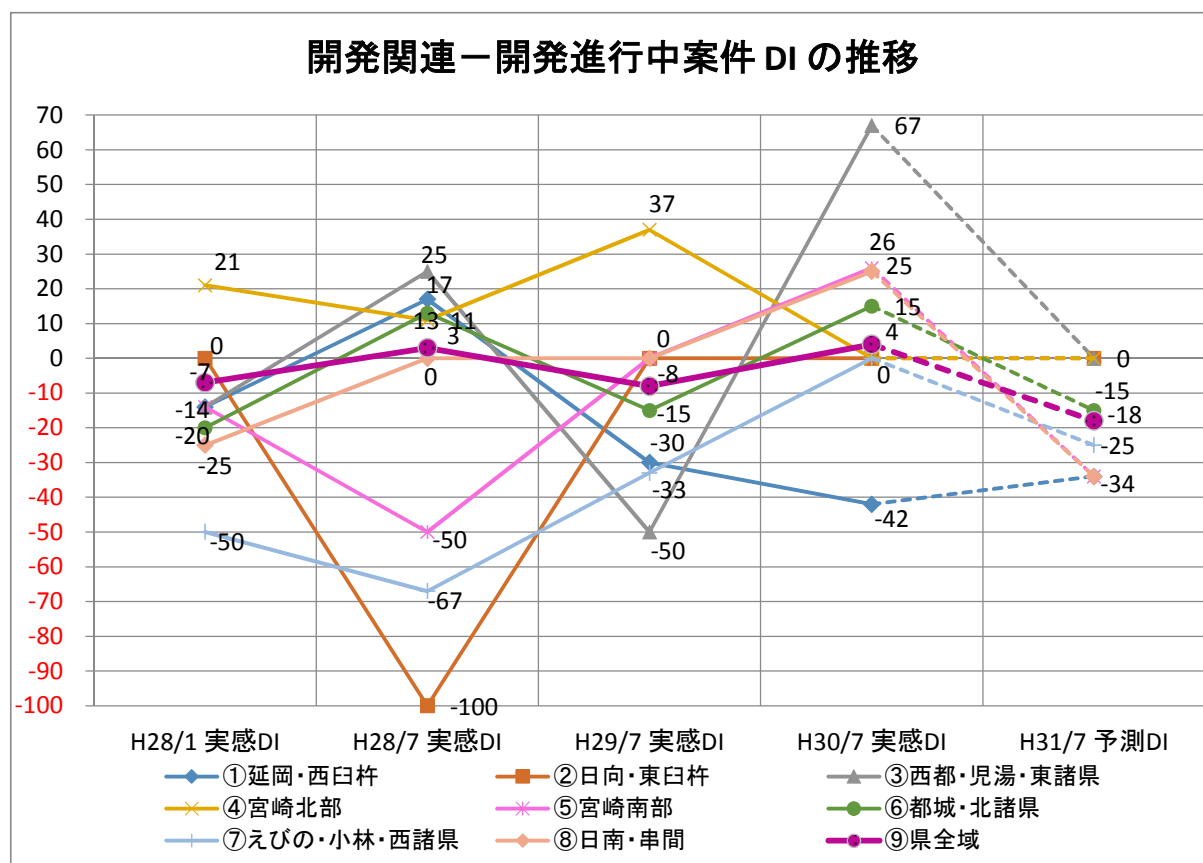


## 【開発関連案件数】(予測値)



※横ばい＝下落幅の縮小傾向も含みます。

E(2)開発関連案件数			1	2	3	合計
今後の開発関連案件数			増加傾向	横ばい	減少傾向	
延岡市・西臼杵郡	回答数		1	6	5	12
	DI指数	-34%	8%	50%	42%	100%
日向市・東臼杵郡	回答数		0	1	0	1
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
西都市・児湯郡・東諸県郡	回答数		0	3	0	3
	DI指数	0%	0%	100%	0%	100%
宮崎市北部地区	回答数		4	11	4	19
	DI指数	0%	21%	58%	21%	100%
宮崎市南部地区	回答数		1	6	5	12
	DI指数	-34%	8%	50%	42%	100%
都城市・北諸県郡	回答数		1	9	3	13
	DI指数	-15%	8%	69%	23%	100%
えびの市・小林市・西諸県郡	回答数		0	3	1	4
	DI指数	-25%	0%	75%	25%	100%
日南市・串間市	回答数		1	0	2	3
	DI指数	-34%	33%	0%	67%	100%
県全域	回答数		8	39	20	67
	DI指数	-18%	12%	58%	30%	100%



## 【D I 値】

地 域	H28/1 実感DI	H28/7 実感DI	H29/7 実感DI	H30/7 実感DI	H31/7 予測DI
①延岡・西臼杵	-14	17	-30	-42	-34
②日向・東臼杵	0	-100	0	0	0
③西都・児湯・東諸県	-14	25	-50	67	0
④宮崎北部	21	11	37	0	0
⑤宮崎南部	-14	-50	0	26	-34
⑥都城・北諸県	-20	13	-15	15	-15
⑦えびの・小林・西諸県	-50	-67	-33	0	-25
⑧日南・串間	-25	0	0	25	-34
⑨県全域	-7	3	-8	4	-18

平成30年7月の実感値は県全域では前回より12改善して4となった。地域別でみると、西都・児湯・東諸県地区や都城・北諸県地区、日南・串間地区で改善した。特に西都・児湯・東諸県地区の実感値は67となり、前回の-50から大きく改善している。高鍋町では南九州大学高鍋キャンパス跡地にキャンソンの工場が建設されることが発表され、それに関連するかたちで様々な投資活動が活性化される可能性がある。

宮崎市では南部が去年に引き続き改善している一方、北部では悪化に転じ、判断が分かれる結果となった。宮崎北部においては中心部付近でおこなわれるマンション開発が不動産投資を牽引してきたが、建築費用の上昇やマンション適地の減少等もあり、その勢いに陰りがみえてきた。

平成31年7月の予測値は全体的に悪化し、プラスとなった地域はなく、先行きについては悲観的な予想となっている。

(中 武)

### Ⅲ.雑感

本アンケート調査結果も今回で4回目を迎えまして、めでたく一般公開の運びとなりました。これも、ひとえにご賛同ご協力いただいた一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会様並びに公益社団法人全日本不動産協会 宮崎県本部様各位のご協力のおかげと深く感謝いたしております。本紙面を借りて熱く御礼申し上げます。

概観しますと、今回の1年間につきましては全体としては前回、前々回調査の傾向を踏襲しながらも一部の地域におきまして異なる動きが出てきております。

住宅地につきましては宮崎市は、大淀川以北以南を問わず、直近では値上りをしているという結果、日南、串間の県南地区も、有効回答数は少ないものの現在値上りをしているという結果でした。

しかしながら都城地区では、今後も値下りが続くとの予測、県北地区では、延岡・西臼杵地区で、改善が見られるも日向・東臼杵地区は悪化しているとの結果。

西都・児湯・東諸県地区でも値下りを予測、えびの・小林・西諸県地区は、人口減少が続いており、県内では最も値下り傾向が顕著。

総合的に見ますと、一年後は、県庁所在地たる宮崎市だけが横ばいで推移するが他の地域は悪化するという予測でありました。

また、商業地につきましては「ニシタチ」地区を抱える宮崎市北部地区だけでなく、宮崎市南部地区もプラス変動となりましたがその他の地域は、大きくマイナス圏のままで先行きに明るさが見られないという結果で、1年後の予測値としては宮崎市北部地区が横ばいで、宮崎市南部地区がプラス、その他の全域はマイナスという結果で住宅地と同じ結果となりました。

バブルの崩壊によって日本経済の成長は停滞し、「失われた20年」と言われる期間が続きます。この20年の間に総体的な土地価格は最高額の3分の1程度にまで下落を経験しました。

そして今年、今なお、記憶に新しいあのリーマンショック(2008年9月15日経営破たん)から10年になろうとしております。

我が宮崎の土地価格は住宅地が平成11年また、商業地が平成3年をピークとして下落を続け、象徴的な地点としてメディアで語られることの多い商業地最高価格地点「宮崎(公)5-1(橘通西3丁目)」は平成3年1月1日時点で1㎡あたり2,450,000円でしたが、今年平成30年1月1日時点では1㎡あたり286,000円とピーク時の12%弱にとどまったままです。

しかしながら、宮崎市内を中心として県内の一部の住宅地においては上昇基調に変わってきておりますことや横ばいの地点も増えてきており、また商業地におきましても下落幅が減少若しくは下止まり地点が見られるようになってきており、この先好調に推移していくことを期待させるような動きも見られます。期待感をもって観察を続けていきたいと思っております。

平成30年9月14日

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会  
調査研究委員会委員長 上村 芳朗



#### IV. 調査票 各設問(C 問 7、D 問 4、E、F)へのコメント一覧

##### 売買市場について

###### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 需要に対して供給が足りない。
- ◆ 今後、個人住宅、不在者の中古住宅が増えそう。
- ◆ リフォーム後の総額 1,500～2,000 万円の物件で、住宅ローンの支払いが家賃並みの物件は動きが早い。

###### (日向市・東臼杵郡)

- ◆ 取引件数は減少傾向である。
- ◆ 長期融資低金利の為に建売業者は忙しいようだ。ガケ条例、レッドゾーン、イエローゾーン等住宅建築ができないようになったためと規制するだけで防災工事は少ない。ペーパー行政が主流で現場行政がない。

###### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 新築建売よりも中古住宅の件数が多く、築年数も浅いが多い。

###### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 中心部に集中している。
- ◆ 今年は収益物件が動いていると思われる。
- ◆ 相続財産の増加に伴う中古住宅、土地が多くなると予想される。
- ◆ ホットなエリアは花山手(上昇坪 30 万円程度)、付属小・西池小学校区。
- ◆ 条例施行に伴う制限が多く、価格に反映するしか解決できないが、売主の思うような価格にならず、成約に結びつきにくい。

###### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 住宅地の供給不足。
- ◆ 価格の下落は続くと思われるが、同時に二極化も進んでいくと思われる。
- ◆ 現在、住宅ローンの超低金利が継続していることや融資枠の拡大等もあり、潜在顧客の住宅購入の意欲は高いと感じている。地域的にはやはり地震による津波災害のリスクの小さい西部方面の大塚町、江南、小松台や南部方面では月見ヶ岡、本郷北方、希望ヶ丘が需要が多いようだ。

###### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 注文より建売の販売が増えてきている。
- ◆ 市中心部で空家が多く、売却希望の物件が多いと思う。
- ◆ 土地・中古物件ともに安価な古い物件が増加傾向にある。
- ◆ 注目エリアは、郡元町、都北町、南横市、志布志道路付近。
- ◆ 全体的に土地、中古住宅とも物件数が増加しているように思う。
- ◆ 都城地区は空家が目立つ。郊外は価格をつけられなくなりそう。
- ◆ リフォーム済み中古は早く売れるが、現状のままだと売れにくくなった気がする。

- ◆ 若い人は土地の購入予算が 500 万円前後である。中古住宅でも 1,000 万円以下でないと問い合わせがない。

#### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 宅地価格が下降傾向。

### 賃貸市場について

#### (延岡市・西臼杵郡)

- ◆ 高千穂町の家賃相場が高い(物価も高い)。
- ◆ 借り主様の要望を家賃にしても契約金にしても尊重することが契約のポイントになっている。
- ◆ 新築のアパートの建設が続いているので、世帯数が減少しているのだから、当然余剰傾向は続くと考えている。
- ◆ 古い建物は空き物件が多い。需要と供給のバランスが崩れている様に思われる。人口減少を考えれば供給が多すぎる。
- ◆ 市町村の人口減少に伴い賃貸住宅が過密で入居者の出入りが激しくなり、賃料の値下げをせざるを得ず、管理会社とオーナーが大変と思われる。

#### (西都市・児湯郡・東諸県郡)

- ◆ 家主が空室の所をリノベーションし家賃を現行にしようとするが非常に厳しく、賃料を下げていかなければならない状態である。

#### (宮崎市北部地区/大淀川以北)

- ◆ 中心部に集中している。
- ◆ 空室率が高くなっている。
- ◆ 経費削減に伴う低家賃化。
- ◆ 供給過多のため下落傾向。
- ◆ 余りにも商業主義に走り過ぎている！
- ◆ 橘通東の国道沿線に飲食店が増えてきた。
- ◆ 事務所、店舗は家賃を下げないと成約できない。
- ◆ 新築マンションが出来すぎ。少し古いマンションは人が入らない。
- ◆ 敷金なしが当たり前のような流れが増えたこと、需要と供給のバランスが悪いことも懸念。
- ◆ 新築が増えすぎている気がする。もっと具体的な空家対策を業界全体で考え取り組みたい。
- ◆ 相変わらず、新築アパートの建築が継続して発生しているので、既存中古アパートの空室が増加傾向にあり、家賃も下がっている。
- ◆ 需要と供給のバランスにより、新たに店舗・事務所が建設されることは少なく、共同住宅は多く建設されているため、空室数に反映されている。
- ◆ 物件を探すお客様のほとんどが必ずといっていいほど、家賃や仲介料の値下げを交渉してくる。このままでは家賃相場の値崩れが進むと感じている。

**(宮崎市南部地区/大淀川以南)**

- ◆ 空室が多くなった。
- ◆ 家賃の下落傾向は今後も続くとみられる。

**(都城市・北諸県郡)**

- ◆ 賃貸では月額6万円以上の物件は成約に時間を要する。
- ◆ 全体的に空室が目立ち、インフラ(ネット引込み)等の高水準が求められる。
- ◆ 募集賃料は横ばいだが、ご案内中に価格交渉を求められることが多々ある。
- ◆ 空室の増加にかかわらず、供給が止まりそうにない。オーナーの将来が不安。
- ◆ 店舗・事務所は、住宅併用物件が多く、築年数が古い物件が空店舗等として増加している。
- ◆ 古い建物への入居が少ない。新築建物の出来すぎか？入居時の契約金が少ないと、退去時の清掃費、改修費でもめるようだ。

**(えびの市・小林市・西諸県郡)**

- ◆ アパート、貸家の新築があり、古いアパート、貸家は空室が多くなってきている。

---

**開発関連(宅地開発・マンション開発など)について**

**(延岡市・西臼杵郡)**

- ◆ 現在企業の開発行為はなく、今まで開発行為の残地が多く、新たな開発は消費税が10%になれば、不動産及び建築関連は減少すると思われる。

**(日向市・東臼杵郡)**

- ◆ 開発可能な物件が減少している。
- ◆ 長期融資低金利の為に建売業者は忙しいようだ。ガケ条例、レッドゾーン、イエローゾーン等住宅建築ができないようになったためと規制するだけで防災工事は少ない。

**(宮崎市北部地区/大淀川以北)**

- ◆ 役所が非協力的すぎる。
- ◆ マンション用地の確保が困難である。
- ◆ 宅地開発には至らない物件の取り扱いが多い。
- ◆ 土地の造成の工事代が上昇するので、計画を詳細に検討する必要あり。
- ◆ 開発をするための大規模な土地の確保が難しくなっていることが減少傾向につながっている。
- ◆ 相続土地が持ち込まれるパターンが増えてきており、相続そのものに時間が必要なケースが多々ある。
- ◆ 役所の許可に時間がかかりすぎであり、道路、側溝、よう壁の基準が高くなっているため、開発費用が以前より30%以上高くなっている。

**(宮崎市南部地区/大淀川以南)**

- ◆ 大規模開発地がなくなった。
- ◆ 行政の開発許可審査に時間がかかりすぎる。

**(都城市・北諸県郡)**

- ◆ 行政手続きのスピード感がゼロ。
- ◆ 物件のグレード、環境等、レベルの高いものが好調か。

**(えびの市・小林市・西諸県郡)**

- ◆ 新築住宅地の需要はあるものの、生活するのに便利なところ、食品スーパー、学校、病院などが近いところに限って希望がある。そのような欲求はますます顕著になってくると思われる。

---

**最後に**

**(延岡市・西臼杵郡)**

- ◆ 高齢化が進み、不在の家が増えると思う。
- ◆ 不動産市場の便宜性や利便性をもっと業界としてアピールすべきだと思う。
- ◆ 今後の不動産業は稼働率を今まで以上に上げないと厳しい面があると思う。
- ◆ 3年ほど前と比べると建築コストがかなり上昇していて、その当時計画した案件の資金計画が合わなくなっている。

**(日向市・東臼杵郡)**

- ◆ 土地や建物に関与する立場の方をお願いしたい。昭和45年制定の新都市計画法は国交省から知事にその権限を移された。市街化調整区域の見直し改正にご進言くださるようお願いしたい。学校周辺を調整区域にして生徒を減らしては廃校などいかにも滑稽ではないか。

**(西都市・児湯郡・東諸県郡)**

- ◆ 近年、所有者(若年層)の苦情、経済的理由から、自宅売却を余儀なくされる方が見受けられる。よって中古住宅の売却価格が安価でない物が多い状態。

**(宮崎市北部地区/大淀川以北)**

- ◆ 解体費用が高いなど常に思う。
- ◆ 賃貸マンション用地の不足。土地価格も上昇傾向。
- ◆ 市内中心地の宅地価格が特に上昇しているように思う。
- ◆ インターネットの普及による物件の大手企業への集中化。
- ◆ 空家が増加している割には、売り物件は増えてないと感じる。
- ◆ 相続財産の有効活用と節税方法等の相談が多くなってきている。

- ◆ ローン支払いができず、中古がここ数年で大量に売りに出ると思う。
- ◆ 宮崎の土地市場は人気ある地域とその他とは価格に差が大きくなりつつある。
- ◆ もう少し突っ込んだ質問にしたらどうでしょうか？表面的過ぎてあまり参考にならないのでは？
- ◆ ネット社会の影響は大きいものの、売買市場では未だそうでない部分の取引も多いと思われる。
- ◆ C.問6に関して、土地建物(中古)とは別の収益物件について多い取り扱いの予算帯は⑫3,500 万円以上。
- ◆ インターネットでのあおり広告(宮崎県内の土地が高騰中！)で、所有する土地を過大評価する売主が増えてきたように思える。
- ◆ 収益マンション・アパートの動向のアンケートもあった方がいい。立地適性計画の地価に与える影響についても要調査である。
- ◆ 賃貸に関し、斡旋業者より広告料の要求額が多くなる傾向がある。空室を減らす為にはしょうがないと割り切って支払いをしているが、本来の不動産仲介業としてはいかがなものかと感じることが多くなった。

#### (宮崎市南部地区/大淀川以南)

- ◆ 少子高齢化、人口減少の影響がより一層強くなり、売買、賃貸ともに値下りが懸念される。
- ◆ 住宅購入者の内、未だ全体的には前述したように万一の地震による津波災害リスクを避けた西武方面の高台や南部方面の高台思考はあるが、平成23年の東日本大震災から数年がたち、意識が薄らいだのかわからないが、少しは東部方面の需要もでてるように感じる。

#### (都城市・北諸県郡)

- ◆ 新築(建売)価格が高くなった。
- ◆ テレビスポンサーの展示会に多数の来場者がいる。
- ◆ 来年10月に予定されている、増税に関連した問合せが増えてきた。
- ◆ 消費増税(8%→10%)を前にして、住宅用地の取引が増加傾向にある。
- ◆ 相変わらず、共同住宅等(アパート、マンション)の業者(社員含む)の買い占めが目立つ。
- ◆ 利便性の高い市中心部またはインターが近い交通の要所地域へのニーズの高まりを感じる。
- ◆ 都城中心部の開発が徐々に進行しつつあるが、まわりの空き店舗の活用が今後どのように進むか見守りたい。
- ◆ 地方創生が日本の将来を示している。明治以降150年間で作り上げた一極集中から多様化へ進むが時間がかかる。
- ◆ インспекションの普及活動が行われているが、中古売家の売却の促進には結びついていないと感じる。耐震調査にかかる費用など、売却側の媒介契約に盛り込むべきではないと思う。
- ◆ 相続が整っていない。高齢の親名義で認知症の為売れない。後見人登録なし。亡くなるまで待つしかない。独身の子が実家にそのまま住んでいて、大きな家を処分したいが、どうしていいかわからない。

#### (えびの市・小林市・西諸県郡)

- ◆ 人口減少と高齢化が進むなか、中古住宅で廃屋同然の売却処分依頼が多い。生活利便性のない物件、立地の不動産はますます売れ残りそうだ。

※ 記載内容が不明瞭で判読不可能な箇所につきましては、勝手ながら文脈から解釈して記載しております。ご了承ください。



# V. 今回ご協力いただいた事業所様一覧（承諾を頂いた事業所様のみ掲載・順不同）

末広住宅産業	住まいリビング不動産
(有)亀山工業	(株)大和不動産
(有)イザワホーム	(有)二木建設 不動産部
共進不動産	かみ西不動産
上田工業(株)	上原林業(株)
(有)アートライフ	三島不動産
(株)五ヶ瀬不動産	めぐり不動産
(株)吉野不動産	(株)秀光不動産
(株)アクロス不動産	(株)家高不動産
(有)不動産グッドウィル	(株)不動産ネットワーク
(有)大興不動産日向	(株)グローバル・クリーン
三栄不動産(株)	アイエス不動産
宮崎中央農業協同組合 JA宅建情報プラザ	(株)エクセレント
イノウエ住宅	エステートプランニングIWAMOTO
(株)トライスター	(有)カワソエ宅建
(有)アイリス	(有)ケース・プランニング
ゆうホーム	(株)クリアルティ
(有)共栄産業	(株)総研コンサル
(株)増友	常盤産業(株)
(株)エージェントステップ	街中不動産
パシフィック・ジャパン(株)	宮崎西部不動産
(有)シーエス不動産コンサルタンツ	(有)吉村生協プロパン不動産部
日光不動産	(株)リウウェル
三和ホーム宮崎(株)	(株)アービスホーム
プラスホーム(株)	花山手不動産
(株)青木流通不動産商事	(有)フィールドエム
(有)アズ・プランニング	弥生ホーム
(株)アルテマイスター	ロイヤルカーサ(株)
植松商事(株)	
(同)フレンドハウジング	
(株)アンティ	
(同)グレース	
セントラル住宅(有)	
ミライエ	
(有)松山総合不動産	
岩崎不動産	
富永不動産	
(有)矢野不動産	
(株)拓新不動産	
窪田不動産	
(株)松元建設	
つくし不動産	
(有)司工務店	
甲斐商事	
都城第一不動産(有)	
まるさ住宅(株)	
昭南不動産	
今富不動産	
(株)宮脇燃料	

※ご協力ありがとうございました。

<編集執筆>

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 調査研究委員会

役 職	氏 名	所 属
委員長	上村 芳朗	(株)さくら総合鑑定所
委員	鬼束 宜朗	(株)旭総合コンサルタント
委員	池上 成満	(株)池上総合鑑定
委員	傳田 和之	不動産鑑定士事務所 田園都市鑑定
委員	長友 岳夫	(株)長友総研
委員	中武 誠	(株)中神不動産鑑定所

—【本調査に関するお問合せ先】—

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

〒880-0803 宮崎市旭 1 丁目 7-12 エスポワール宮崎県庁通り 203 号

TEL:0985-29-3389 FAX:0985-29-3392

URL:<http://www.kantei-miyazaki.jp/>

※本書の内容の一部または全部について、無断複製、転載する行為を固く禁じます。